

UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC
CURSO DE DIREITO

PRISCILA ROUSSENQ BATISTA MOTTA

**A DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA: UM ESTUDO DOUTRINÁRIO
E JURISPRUDENCIAL ACERCA DOS CRITÉRIOS QUANTITATIVOS PARA A
DETERMINAÇÃO DA JUSTA INDENIZAÇÃO.**

CRICIÚMA

2012

PRISCILA ROUSSENQ BATISTA MOTTA

**A DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA: UM ESTUDO DOUTRINÁRIO
E JURISPRUDENCIAL ACERCA DOS CRITÉRIOS QUANTITATIVOS PARA A
DETERMINAÇÃO DA JUSTA INDENIZAÇÃO.**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado
para obtenção do grau de bacharel no curso de
direito da Universidade do Extremo Sul
Catarinense, UNESC.

Orientador: Prof. Msc. Maurício da Cunha
Savino Filó

CRICIÚMA

2012

PRISCILA ROUSSENQ BATISTA MOTTA

**A DESAPROPRIAÇÃO PARA UTILIDADE PÚBLICA: UM ESTUDO
DOUTRINÁRIO E JURISPRUDENCIAL ACERCA DOS CRITÉRIOS
QUANTITATIVOS PARA A DETERMINAÇÃO DA JUSTA INDENIZAÇÃO.**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de bacharel, no Curso de direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, com Linha de Pesquisa em direito administrativo.

Criciúma, 03 de dezembro de 2012.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Maurício da Cunha Savino Filó - Mestre - (UNESC) - Orientador

Prof. João Carlos Rodrigues Júnior- Especialista - (UNESC)

Prof. Adriane Bandeira Rodrigues – Especialista - (UNESC)

Dedico este trabalho a Deus, que me deu suporte e forças para chegar até aqui; aos meus pais, Maureci e Marta, pelo apoio e total entrega à minha formação superior e ao meu esposo, Renato, pela compreensão e ombro amigo nas horas difíceis.

AGRADECIMENTOS

À Deus, acima de tudo, devo os mais sinceros agradecimentos, pela presença marcante em minha vida, mas principalmente por ter me ensinado e guiado durante esses longos cinco anos de graduação.

À minha família, por não medir esforços, por abdicar de planos e sonhos, pelo incentivo a mim dispensado desde quando era criança, por fazer nascer no meu coração a vontade de vencer na vida e mostrar como é bom viver!

Ao meu amado marido, amigo e confidente, pelas palavras de consolo nas horas em que pensei negativamente, por acreditar em meu potencial, pelo carinho externado a cada dia e, essencialmente, por me fazer dar o sorriso mais alegre durante todos os dias desses três anos de casados.

Ao meu orientador, professor Maurício Filó, por ter aceitado prontamente o encargo de me instruir na presente monografia, mas também por me incentivar quando parecia não ter mais condições de prosseguir.

Às minhas amigas companheiras da Universidade, em especial à Tamy, Fabi, Nai, Fran e Mira, que durante todo esse tempo estiveram ao meu lado, tanto nos momentos bons quanto nos não tão bons assim, pela paciência e compreensão, meus sinceros agradecimentos.

Ao casal que aceitou de imediato o meu convite para composição de banca, professores João Carlos e Adriane, pelos quais tenho profunda admiração.

Enfim, a todos os meus amigos e colegas de trabalho, que de uma forma ou outra contribuíram positivamente nessa fase única em minha vida, meu muito obrigado de coração.

“Destarte, para que haja justeza e justiça na indenização, é preciso que se recomponha o patrimônio do expropriado com quantia que corresponda, exatamente ao desfalque por ele sofrido em decorrência da expropriação. Não se deve atribuir ao desapropriado nem mais nem menos do que se lhe subtraiu, porque a expropriação não deve ser instrumento de enriquecimento nem de empobrecimento do expropriante ao expropriado.”

José Carlos de Moraes Salles

RESUMO

Na presente monografia fora utilizado o método dedutivo, por meio do qual, parte-se de concepções gerais, mais abrangentes, para conhecimentos específicos, detentores de maior certeza em relação ao resultado final. As premissas específicas encontram-se na conclusão, onde a pesquisa une-se ao resultado final alcançado. O objetivo principal do presente estudo consiste em analisar os critérios quantitativos norteadores da determinação da justa indenização, o objetivo geral por sua vez, repousa na conceituação do instituto da desapropriação, seus pressupostos, bem como da indenização e, posteriormente o caráter justo desta. A problemática deste estudo ressalta em que casos haverá indenização e se esta ocorrerá em todos os casos, quais os critérios para sua fixação, bem como traz o questionamento acerca de qual é o entendimento jurisprudencial nos casos de desapropriação para utilidade pública. O trabalho explana também, a função social da propriedade, já que se vincula ao tema, trata a possibilidade de haver desapropriação sem indenização, ressaltando, desde já, ser uma hipótese excepcional; contrapõe os institutos da usucapião e desapropriação, diferenciando-as, como também, de forma sucinta, citando as cinco modalidades de usucapião, quais sejam: extraordinária, ordinária, especial urbana, especial rural ou pro labore e coletivo de imóvel urbano. Quanto esta última modalidade, esclarece as divergências da mesma com a desapropriação judicial, haja vista a importância que possui face ao entendimento não consolidado entre os escritores até o momento. No segundo capítulo trata da indenização justa na desapropriação, trazendo seu conceito, enfatizando o processo indenizatório, desde o requerimento do Poder Público até a sentença, destacando os critérios para a determinação de uma indenização justa. Tendo em vista que o critério da justeza é um conceito indeterminado, explana-os de forma genérica até o enfoque da justa indenização e, ainda, destaca uma hipótese de indenização injusta. O terceiro e último capítulo abrange as decisões jurisprudenciais acerca da matéria, através de pesquisa nos Tribunais de Justiça do Estado do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal. Dentre os resultados alcançados pode-se citar, principalmente, a base jurídica para o aplicador da norma, tendo em vista a relevância e importância da segurança jurídica para a fixação da justa indenização. Por fim, conclui-se que a desapropriação baseia-se em três pressupostos: interesse social, necessidade pública e utilidade pública; o particular possui o direito à propriedade garantido constitucionalmente, entretanto, possui o dever de destinar seu bem socialmente, apenas na hipótese de cultivo ilegal de plantas psicotrópicas é que o proprietário não será indenizado, é necessário observar-se alguns critérios para a fixação da justa indenização, tais como: valor venal do bem, corrigido monetariamente, lucros cessantes, danos emergentes, juros moratórios, juros compensatórios, honorários advocatícios, custas e despesas processuais; o conceito indeterminado da justa indenização precisa ser interpretado junto ao caso concreto para obter maior objetividade, de forma sistemática; é possível a ocorrência de indenização injusta quando ocorrer um erro de cálculo; o entendimento jurisprudencial é unânime em ressaltar a importância da prova técnica, sendo que no Supremo Tribunal Federal fixou nova porcentagem de 12% (doze por cento) para o cálculo dos juros compensatórios, suspendendo a redação do art. 15-A do decreto-lei nº 3.365/41, que dispõe o percentual de 6% (seis

por cento), estabelecendo também que todos os casos desapropriatórios serão regidos pela norma vigente à época do fato desapropriatório.

Palavras-chave: Desapropriação. Indenização. Justa. Critérios. Fixação.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AC	Apelação Cível
ADIN	Ação Direta de Inconstitucionalidade
AGRG	Agravo Regimental
AI	Agravo de Instrumento
ART.	Artigo
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CPC	Código de Processo Civil
CTN	Código Tributário Nacional
DEC	Decreto
DES.	Desembargador
DF	Distrito Federal
DL	Decreto-Lei
MIN.	Ministro
MP	Medida Provisória
MSC	Mestre
N.	Número
P.	página
PAR	Parágrafo
REL.	Relator
RESP	Recurso Especial

RN	Rio Grande do Norte
RS	Rio Grande do Sul
SC	SantaCatarina
SP	São Paulo
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJPR	Tribunal de Justiça do Paraná
TJRJ	Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
TJRS	Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul
TJSC	Tribunal de Justiça de Santa Catarina
TRF1	Tribunal Regional Federal da Primeira Região
VOL	Volume

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 DESAPROPRIAÇÃO	12
2.1 CONCEITO	12
2.2 PRESSUPOSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO	15
2.3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	19
2.4 DESAPROPRIAÇÃO COM E SEM INDENIZAÇÃO	21
2.5 USUCAPIÃO X DESAPROPRIAÇÃO	23
2.5.1 Modalidades de usucapião	24
2.5.1.1 Usucapião extraordinária	24
2.5.1.2 Usucapião ordinária	24
2.5.1.3 Usucapião especial urbana	25
2.5.1.4 Usucapião especial rural ou pro labore	25
2.5.1.5 Usucapião coletivo de imóvel urbano x Desapropriação judicial	26
3 INDENIZAÇÃO JUSTA	30
3.1 CONCEITO	30
3.2 PARCELAS INDENIZATÓRIAS	31
3.3 CONCEITOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	38
3.3.1 Conceitos determinados	38
3.3.2 Conceitos indeterminados	39
3.4 HIPÓTESE DE DESAPROPRIAÇÃO COM INDENIZAÇÃO INJUSTA	45
4 O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO PARANÁ, SANTA CATARINA, RIO GRANDE DO SUL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, ACERCA DOS CRITÉRIOS QUANTITATIVOS PARA A FIXAÇÃO DE UMA JUSTA INDENIZAÇÃO	47
4.1 POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO PARANÁ, SANTA CATARINA E RIO GRANDE DO SUL	47
4.2 POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA	54
4.3 POSICIONAMENTO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL	58
5 CONCLUSÃO	64
REFERÊNCIAS	68

1 INTRODUÇÃO

Um estudo aprofundado acerca do tema da presente monografia é relevante, vez que, através dos estudos e pesquisas desenvolvidas será possível levar, ao administrador público, maior segurança jurídica quando este estiver estabelecendo critérios para a fixação de uma indenização justa ao desapropriado.

Dentre os problemas relacionados ao tema, encontra-se o questionamento de haver ou não indenização em todos os casos desapropriatórios, no entanto, como veremos no decorrer do presente, nem sempre a indenização será devida aos desapropriados.

Não obstante a afirmação feita anteriormente, pode-se afirmar, com base na Carta Maior, que em todos os casos a indenização deve ser justa. É nesse aspecto em que reside a necessidade de delimitar os critérios a serem observados para sua fixação, isto porque, apenas deste modo será possível alcançar o objetivo principal da problemática destacada, qual seja, a segurança jurídica do administrador pública.

Em suma, os objetivos da presente é demonstrar o que é o instituto da desapropriação, se atendo principalmente à desapropriação para utilidade pública, buscando mostrar os casos em que a indenização é devida, bem como o que seria uma justa indenização, ressaltando todos os aspectos relevantes para a sua determinação e, por fim, analisando o posicionamento dos tribunais da região sul, Tribunal de Justiça do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, do Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal.

2 DESAPROPRIAÇÃO

2.1 CONCEITO

A desapropriação consiste no poder proveniente do Poder Público, através do qual o Estado se apropria de bens particulares, seja para utilidade pública, necessidade pública ou interesse social. A regra geral é que, em qualquer destes casos, é obrigatório o pagamento da justa indenização.

José Cretella Júnior entende que:

Em sentido genérico “latíssimo sensu”, a desapropriação é o procedimento complexo de direito público, pelo qual o Estado, fundamentado na necessidade pública, na utilidade pública ou no interesse social, obriga o titular do bem, móvel ou imóvel, a desfazer-se por transferência deste bem, mediante recebimento de justa indenização. (1991, p. 11)

Carlos Alberto Dabus Maluf diz que “A desapropriação é um poder do Estado, inerente à sua própria natureza, para restringir o direito de propriedade de particulares” (1999, p. 01)

Complementando as definições ou conceitos de desapropriação, dispõe Celso Antônio Bandeira de Mello:

À luz do Direito Positivo brasileiro, desapropriação se define como o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um bem certo, normalmente adquirindo-o para si, em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, [...] (2006, p. 734)

Vejamos que Mello se refere à indenização justa, em dinheiro, mas também a caracteriza como prévia, diferentemente de outros autores.

Observa-se que à essa indenização fora agregado o caráter justo e prévio, como disposto no art. 32, caput, do decreto-lei 3365/41: “O pagamento do preço será **prévio** e em dinheiro” (Grifou-se)

Não obstante possuir previsão legal regulando o pagamento de indenização prévia nos casos de desapropriação por utilidade pública, na prática este caráter prévio é controverso, uma vez que o que acontece de fato é o pagamento por meio de precatórios. (EGER, 2012)

Assim sendo, vislumbra-se a ocorrência de um ato inconstitucional, haja vista constar na Constituição Brasileira, em seu art. 5º:

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e **prévia indenização em dinheiro**, ressalvados os casos previstos nesta Constituição. (BRASIL, 2012) (Grifou-se)

Joubert Farley Eger, procurador da Fazenda Nacional, dispõe:

Paralelo a isso, o constituinte originário balizou a prévia e justa indenização através de pecúnia, dinheiro, o que por certo desnatura até mesmo a forma de pagamentos por precatórios, de acordo com o art. 100 da CF. Se assim se afirmou, **não menos errado seria considerar de que pagamentos feitos por precatórios ensejariam a inconstitucionalidade do ato de quitação por evidente afronta ao disposto no art. 5, XXIV, da CF.** (Artigo científico disponível em: <http://www.unidavi.edu.br/PESQUISA/revista/material_publico/6ed/joubert.pdf>. Acesso em 13 de abril de 2012) (Grifou-se)

Sendo assim, notório se faz o conflito existente em relação à matéria supra citada, haja vista prever a Constituição o pagamento de indenização previamente e na realidade não é desta forma que se procede, caracterizando portanto, um ato inconstitucional.

Se atendo à desapropriação para utilidade pública, dispõe o Decreto-lei nº 3.365/41:

Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública: a) a segurança nacional; b) a defesa do Estado; c) o socorro público em caso de calamidade; d) a salubridade pública; [...] (BRASIL, 2012)

Existem, como pode-se observar, diversas situações em que consideram-se utilidade pública, no entanto, segundo Kiyoshi Harada, são relevantes os quatro primeiros incisos. Ressalta também que a desapropriação para utilidade pública ocorre quando o poder público defronta-se com um problema urgente e inadiável. (2002)

Vejamos que o Estado possui o poder ou direito de desapropriar, sendo o particular, obrigado ou forçado a destituir-se de seu bem, isto porque, segundo Celso Antônio Bandeira de Mello, “O fundamento político da desapropriação é a supremacia do interesse coletivo sobre o individual, quando incompatíveis” (2006, p. 818). Acrescenta ainda, dizendo que “Corresponde à idéia do domínio eminente de que dispõe o Estado sobre todos os bens existentes em seu território” (2006, p. 818).

Pode-se observar que este fundamento já vem dos primórdios, senão vejamos:

A faculdade de ocupar a propriedade privada para execução de obras destinadas a vantagens públicas decorre de um princípio tão antigo quanto à própria sociedade: que o interesse público deve prevalecer sobre o privado. A comunhão social não seria possível sem a obrigação do indivíduo de sacrificar seu interesse privado em benefício do bem comum. Como os deveres entre os homens são correlativos e a comunhão social é uma condição de aperfeiçoamento do indivíduo, assim, o direito individual termina onde começa o da sociedade. (PISANELLI, 1964 apud CAVALCANTI apud SALLES, 2009, p. 75)

Analisando o entendimento doutrinário, percebem-se divergências de posicionamentos. A doutrina e a jurisprudência consideram que o interesse público se sobrepõe ao particular, porém segundo Salles, não há o que se falar em conflito de interesses (público e particular), o que se deve observar é a conveniência de apropriação do bem particular em nome do interesse coletivo, já que o fundamento da desapropriação repousa sobre a utilidade pública, a necessidade pública e o interesse social.

Portanto, desapropriação consiste, em suma, na tomada de propriedade pelo Poder Público de um bem particular, sendo que, devido a este desfalque ocasionado no patrimônio privado, compensa o desapropriado com o pagamento de uma justa e prévia indenização em dinheiro.

2.2 PRESSUPOSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO

Existem três pressupostos de que o Estado se utiliza para destituir o particular de seu bem, são eles: o interesse social, a necessidade pública e a utilidade pública.

Seabra Fagundes, citado por José Carlos de Moraes Salles, conceitua da seguinte forma, cada um dos pressupostos da desapropriação:

A necessidade pública surge quando a Administração defronta situações de emergência, que, para serem resolvidas satisfatoriamente exigem a transferência urgente de bens de terceiros para o seu domínio e uso imediato.

A utilidade pública se apresenta quando a transferência de bens de terceiros para a Administração é conveniente, embora não seja imprescindível.

O interesse social ocorre quando as circunstâncias impõem a distribuição ou condicionamento da propriedade para seu melhor aproveitamento, utilização ou produtividade em benefício da coletividade, ou de categorias sociais merecedoras de amparo específico do Poder Público. [...] O que convém assinalar, desde logo, é que os bens desapropriados por interesse social não se destinam à Administração ou a seus delegados, mas sim à coletividade ou mesmo a certos beneficiários que a lei credencia para recebê-los e utilizá-los convenientemente. (2009, p. 81)

Dispõe a Constituição Federal de 1988:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição [...] (BRASIL, 2012)

Sendo assim, existem três pressupostos, anteriormente mencionados, que precisam ser observados pelo Poder Público antes de tomar posse da propriedade do particular.

Analisando o fundamento desapropriatório por interesse social, verifica-se que, segundo Maluf, “o interesse social ocorre quando as circunstâncias impõem a distribuição da propriedade para melhor aproveitamento ou maior produtividade em benefício da comunidade” (1999, p. 04)

Este tipo de desapropriação só recai sobre propriedades rurais, vejamos o que diz a lei especial nº 4.132 de 1962:

Art. 1º A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem estar social, na forma do art. 147 da Constituição Federal. (BRASIL, 2012)

Percebe-se, portanto que esta modalidade será utilizada para promover a justa distribuição da propriedade (reforma agrária) ou então, para fazer uso ao bem estar social, ou seja, a propriedade a ser expropriada precisa estar desatendendo sua função social.

Para haver desapropriação, a propriedade não poderá estar cumprindo sua função social, pois a principal característica para que ocorra a reforma agrária é a inobservância da função social rural, já que os bens que atinge são, exclusivamente, imóveis rurais improdutivos de grande extensão. Importante ressaltar também, a existência de outra ocasião semelhante, qual seja, a questão referente à competência para decretá-la, exclusiva da União Federal. (CORREIA, 2006)

Nesse íterim, cumpre ressaltar também o papel da reforma urbana neste princípio constitucional da função social da propriedade, Edésio Fernandes preceitua da seguinte maneira:

O significado da “*função social da cidade*” – se, na prática, o direito de construir já estava certo modo subordinado ao interesse público, por meio dos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação (sem discutir aqui como o *interesse público* era conduzido), a Constituição traz o conceito de

função social da *propriedade urbana*, avançando no caminho da separação entre o direito de propriedade e o direito de construir. Isto porque ela traz, em primeiro lugar, a figura da terra ociosa ou subutilizada e a possibilidade da intervenção pública como objetivos de garantir o cumprimento de sua função social. (2001, p.154) (Grifos do autor)

Ubirajara Guimarães no mesmo sentido colaciona:

A propriedade urbana estará cumprindo sua função social quando atender as diretrizes expressas no plano diretor. Caso não atenda este requisito, se confere poderes ao Estado para promover a função social compulsoriamente, mediante a intervenção na propriedade do particular. (2010, disponível em: <<http://www.ubirajaraaguimaraes.adv.br>>)

Assim sendo, a Carta Maior garante ao particular o direito de usufruir de sua propriedade urbana, porém em contrapartida, dá ao Poder Público o poder de utiliza-la para fins sociais, ou seja, estabelece ao proprietário um direito condicionado às exigências sociais.

Outrora, observando o segundo pressuposto desapropriatório, qual seja, a necessidade pública, percebe-se que, apesar de alguns autores afirmarem a semelhança desse com o pressuposto da utilidade pública, possuem diferenças, como podemos observar pela disposição de Harada:

Às vezes, sobrevém a necessidade pública de desapropriar como consequência da desapropriação por utilidade pública, como é comum acontecer, por exemplo, na abertura de longas avenidas, que impõem, muitas vezes, a execução de taludes em vários de seus trechos. Os prédios que ficarem localizados no topo desses taludes devem ser desapropriados para a segurança de seus moradores e a dos transeuntes da nova avenida. Emerge aí a premente necessidade de preservar a segurança e a integridade física dos moradores e dos transeuntes, hipótese em que a desapropriação pode atingir apenas as benfeitorias. Já a utilidade pública aparece quando a incorporação da propriedade privada ao domínio estatal atende ao interesse coletivo que, encampado pelo poder político, converte-se em interesse público a ser satisfeito pelo regime da defesa pública. (2002, p. 37)

Ainda dispõe, exemplificando esta diferença que “Na realidade, necessidade pública e utilidade pública são espécies de que é gênero o interesse público” (2002, p. 37).

Assim sendo, conclui-se que existem diferenças substanciais entre a desapropriação por utilidade e necessidade pública, no entanto há um ponto em que convergem, tornando-se lineares.

Maria Sylvia Zanella Di Pietro colaciona:

As hipóteses de **utilidade pública** estão mencionadas no art. 5º do Decreto-lei nº 3.365/41, o qual, na letra *p*, menciona “os demais casos previstos por leis especiais”; o disposto nessa alínea é que tem servido de fundamento para a tese de que as hipóteses de desapropriação são apenas **taxativamente** previstas na **lei**, não havendo possibilidade de o Poder Executivo criar outras, ainda que, a seu ver, se insiram no conceito doutrinário de utilidade pública. (2010, p. 169) (Grifos da autora)

Vejamos que o Estado precisa de um fundamento legal para realizar efetivamente a desapropriação.

Manoel de Oliveira Franco Sobrinho, sabiamente menciona que a ordem jurídica, política, não exclui na prática administrativa, em especial na expropriatória, o limite das normas em que se contém a supremacia estatal, não surgindo assim, prerrogativas sem base em preceitos legais, nem modos de fazer sem apoio nos mandamentos constitucionais. (FRANCO SOBRINHO, 1996)

Afirma ainda, que as hipóteses expropriatórias, quando analisadas objetivamente, demonstram as limitações do poder administrativo, destacando as situações jurídicas fáticas em que a supremacia se faz presente e as prerrogativas, exercidas nos diferentes sistemas de apoio da ordem jurídica constituída.

Trata-se, portanto, de uma supremacia estatal condicionada, onde o Estado goza de prerrogativas constitucionais para desapropriar o particular de seu imóvel, entretanto, necessário é (obrigatoriamente) que sejam observados os pressupostos desapropriatórios, além de justificar a pretensão através de fundamentos legais previamente elencados.

2.3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Garante a Constituição Federal Brasileira, em seu art. 5º, inciso XXIII, que “a propriedade atenderá a sua função social”, diante disso, vale ressaltar que a propriedade atende seu fim social quando atende o interesse da comunidade.

Segundo Luiz Guilherme Muller Prado, “o exercício de um direito individual deixa de ser permitido quando contrário à moral social e, mais especificamente, quando útil ao titular do direito, mas danoso para as outras pessoas” (2007, p. 16)

Sustenta ainda que, a propriedade, deve atender diversas finalidades, dentre elas a segurança, saúde, economia popular, a proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico.

A função social da propriedade é um princípio que está vinculado a um projeto de sociedade mais igualitária, isso se deve em razão de submeter o acesso e o uso da propriedade ao interesse coletivo; portanto a propriedade urbana cumpre a sua função social quando destinada para satisfazer as necessidades dos habitantes da cidade. Os parâmetros para a satisfação destas necessidades são os componentes do direito às cidades sustentáveis, como o direito à moradia digna, o acesso à terra urbana, à saúde, educação, ao meio ambiente, ao transporte e aos serviços públicos, à infra-estrutura urbana, ao saneamento ambiental, ao trabalho, ao lazer e a cultura. (Fórum Nacional de Reforma Urbana, 2011)

O princípio constitucional supra citado, visa garantir que a propriedade atenda seu fim social, uma vez que o Estado limita o direito do particular estabelecendo que este, no exercício de seu direito à propriedade, observe a destinação social da propriedade.

Um exemplo prático para a explanação acima, é o fato de um particular ter uma grande quantidade de terras, ocupando tão somente uma parte de todo seu patrimônio. Suponhamos que em uma parte, até então inutilizada, seja ocupada por determinada família, a qual adaptou-se à terra, através da plantação e moradia. Nesse caso, o Estado dispõe que essa família que está dando a devida destinação

social à terra, terá direito a permanecer nela, ficando o particular (detentor de grande porção de terras), sujeito à limitação de seu direito àquela parte do imóvel.

Rogério Gesta Leal dispõe que os direitos individuais atribuídos a cada cidadão, devem coexistir com os interesses superiores do Estado, previstos constitucionalmente, devendo coincidir (em tese) com os interesses coletivos. Os direitos particulares devem e podem ter vida e ser exercitados ao lado dos interesses gerais, procurando não entrar em conflito com estes. Isto, porém, desde que o conflito seja inevitável, explicando que a não-delimitação dos direitos particulares não consegue obter a harmonia e a garantia da ordem social democrática, os direitos individuais ou particulares têm de se subordinar aos interesses coletivos. (LEAL, 1998)

O particular tem seu direito à propriedade garantido pela Constituição Federal Brasileira, com a ressalva de atender sua função social, ou seja dizer, que uma vez não atentando aos objetivos à propriedade intrínsecos, poderá esse, ser destituído de sua propriedade face à supremacia do interesse público.

O Estado possui a prerrogativa de zelar para que a propriedade atenda seu fim social, ainda colaciona Leal:

Observamos, desta forma, que o direito particular à propriedade e à cidade, quando assegurado ao indivíduo, o é por uma concessão da sociedade – não necessariamente contratual ou natural – na qual ele vive, e só poderá subsistir, por conseguinte, enquanto essa mesma sociedade o tem por justo, razoável e digno de sua proteção, perdendo muito de sua força e de seu valor se a sociedade que o concede ou organiza sente necessidade de colocar acima dele o interesse geral, garantindo sua própria estabilidade. (LEAL, 1998, p. 118)

Complementa Ivo Dantas:

Em síntese: ao mesmo tempo em que assegura ao indivíduo, como direito seu, a propriedade, a Constituição exige que esta tenha em si uma função social, isto é, o seu uso estará condicionado ao bem-estar da sociedade. (1999, p. 72)

É de suma importância que cada indivíduo procure atender ao disposto nesse contexto constitucional, tendo em vista a necessidade de se estabelecer uma divisão de propriedades de forma mais justa.

Conclui o autor supra mencionado:

Tal reflexão nos autoriza a concluir que a propriedade privada, inclusive e principalmente a urbana, é garantida desde que atenda à sua função social, como um dos princípios gerais da ordem econômica, deve ela estar vinculada a suas finalidades, o que significa que deve assegurar a todos existência digna, conforme os ditames de uma justiça social efetivamente isonômica. (1999, p. 120)

Visto isso, pode-se concluir que, atendo à sua finalidade, convém que a propriedade fique com seu proprietário, entretanto, se desviar-se do caminho para o qual foi planejada, poderá o Estado tomá-la do particular para fazer justiça social.

2.4 DESAPROPRIAÇÃO COM E SEM INDENIZAÇÃO

Como regra geral, o sistema jurídico brasileiro adota a compensação ao particular, por meio do pagamento de indenização em dinheiro (moeda corrente), conforme prevê a Constituição Federal Brasileira de 1988 em seu art. 5º, inciso XXIV. (BRASIL, 2012)

Assim, percebe-se que a regra é o pagamento de indenização em todos os casos em que houver desapropriação, assim como também consta no art. 183, § 3º, dispondo que “As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro” (BRASIL, 2012).

Quando dispõe sobre os casos ressaltados (exceções), refere-se à situação prevista no art. 243, da Constituição Federal, que diz:

Art. 243. As glebas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas serão imediatamente expropriadas e especificamente destinadas ao assentamento de colonos, para o cultivo

de produtos alimentícios e medicamentosos, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

Parágrafo único. Todo e qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência do tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins será confiscado e reverterá em benefício de instituições e pessoal especializados no tratamento e recuperação de viciados e no aparelhamento e custeio de atividades de fiscalização, controle, prevenção e repressão do crime de tráfico dessas substâncias. (BRASIL, 2012)

Diante do exposto acima, observa-se que a única hipótese em que o expropriado não será compensado, mediante indenização em moeda corrente, é quando se constata a existência de glebas de terras, sendo utilizadas para cultivo ilegal de plantas psicotrópicas.

Ainda, segundo o Supremo Tribunal Federal a palavra “glebas” significa a propriedade no seu todo e não apenas onde estão sendo cultivadas plantas psicotrópicas, portanto, havendo o cultivo ilegal dessas plantas, a área a ser desapropriada será a totalidade da propriedade do particular e não apenas parte dela.

Consoante anteriormente descrito, dispõe a lei nº 8.257 de 1991:

Art. 2º Para efeito desta lei, plantas psicotrópicas são aquelas que permitem a obtenção de substância entorpecente proscrita, plantas estas elencadas no rol emitido pelo órgão sanitário competente do Ministério da Saúde. Parágrafo único. A autorização para a cultura de plantas psicotrópicas será concedida pelo órgão competente do Ministério da Saúde, **atendendo exclusivamente a finalidades terapêuticas e científicas.** [...] Art. 4º As glebas referidas nesta lei, sujeitas à expropriação, são aquelas possuídas a qualquer título. (BRASIL, 2012) (Grifou-se)

Vejamos que se faz necessário, segundo essa lei, ter prévia autorização do Estado para poder cultivar plantas psicotrópicas e, mesmo assim, precisam atender, exclusivamente, finalidades terapêuticas e/ou científicas.

Não obstante a exposição supra mencionada, dispõe Maria Sylvia Zanella Di Pietro, que essa medida configura-se na realidade como um verdadeiro confisco, onde o Estado se apropria de bens particulares, sem indenizar seus respectivos donos, caracterizando uma sanção imposta aos mesmos. (DI PIETRO, 2010)

É possível concluir que essa hipótese de desapropriação, sem indenização, configura-se na verdade como uma real punição, não se compatibilizando com o pensamento referente à tentativa de aperfeiçoar o bem-estar-social.

2.5 USUCAPIÃO X DESAPROPRIAÇÃO

Pode-se dizer que usucapião é uma forma de aquisição de domínio ou de um direito real, sobre coisa alheia, sendo exercida a posse de forma mansa e pacífica e respeitado o tempo predeterminado pela lei competente. (Salles, 2010)

A principal finalidade da usucapião é proporcionar o “bem comum”, uma vez presumida a falta de carência do proprietário do imóvel e a necessidade do possuidor.

Ainda quanto à sua finalidade, colacionam Novaes e Schiavone:

O instituto do usucapião tem como finalidade reconhecer o direito à moradia das pessoas e famílias que vivem nos assentamentos em condições precárias de habitabilidade e de segurança jurídica, tais como favelas, loteamentos clandestinos e irregulares nos bairros periféricos, conjuntos habitacionais abandonados, em habitações coletivas (cortiços), na chamada cidade clandestina ou informal. O usucapião urbano é um instrumento de regularização fundiária destinado a assegurar o direito à moradia desses segmentos sociais (SAULE JR apud SCHIAVONE e NOVAES, disponível em: <[http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/usucapiao%20em%20favelas%20\(1\).pdf](http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/usucapiao%20em%20favelas%20(1).pdf)>. Acesso em 08 jun 2012).

Dessa forma, notório se faz o fim da usucapião, qual seja, a garantia de melhor distribuição de terras, dando preferência às pessoas de baixa renda que pretendem destinar a propriedade à sua função social.

2.5.1 Modalidades de usucapião

2.5.1.1 Usucapião extraordinária

Essa modalidade de usucapião está prevista no Código Civil, o qual dispõe:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, **independentemente de título e boa-fé**; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2012) (Grifou-se)

Existem três requisitos para essa modalidade, que são a posse mansa e pacífica, sem oposição; o tempo de 15 anos sem interrupção, o *animus domini* (intenção de ter a coisa como se dono fosse) e objeto hábil. (SALLES, 2010)

2.5.1.2 Usucapião ordinária

Existem diferenças consideráveis entre essa modalidade de usucapião e a extraordinária.

Preceitua o Código Civil Brasileiro:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, **com justo título e boa-fé**, o possuir por dez anos. [...] Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2012) (Grifou-se)

Num primeiro momento, percebe-se que o lapso temporal nessa é de dez anos, já na extraordinária é de 15, outrora, observa-se a exigência de justo título e boa-fé nesta, todavia naquela, esses são dispensados.

Os requisitos para essa usucapião são: a posse (também mansa e pacífica ou sem oposição), tempo de dez ou cinco anos sem interrupção (dependendo do caso), *animus domini*, objeto hábil, justo título e boa-fé. (SALLES, 2010)

2.5.1.3 Usucapião especial urbana

Encontra-se prevista no art. 183 do Estatuto Básico da República e no Código Civil, o qual menciona:

Art. 1.240. Aquele que **possuir, como sua**, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por **cinco anos ininterruptamente e sem oposição**, utilizando-a **para sua moradia** ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, **desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural**. § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, 2012) (Grifou-se)

Como podemos perceber, os principais requisitos para essa usucapião são: a presença do *animus domini*, área urbana de no máximo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), tempo de 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição (pacífica), com utilização própria e não ser proprietário de outro imóvel.

2.5.1.4 Usucapião especial rural ou pro labore

O artigo 1.239 do Código Civil Brasileiro preceitua:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, **possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia**, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2012) (Grifou-se)

Na mesma linha de entendimento, dispõe o texto constitucional:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 2012)

Os requisitos são: não ser proprietário de outro imóvel, ter *animus domini*, possuir por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, a área de terra não poderá exceder 50 (cinquenta) hectares, o possuidor precisa torna-la produtiva através de seu trabalho ou de sua família e nela fazer moradia.

Diante disso:

Pode-se dizer que a intenção do legislador com esta modalidade de usucapião foi beneficiar aquele que tornou a área rural sob a sua posse produtiva em decorrência de seu trabalho e de sua família, com o intuito de fixar o trabalhador rural no campo. Neste paradigma está inserido uma das condições da ação que é o interesse de agir, pois, não estando presente esse requisito, a ação deverá ser extinta sem resolução do mérito. (SILVA, 2012)

É muito razoável acreditar na boa intenção do legislador, vez que, como mencionado anteriormente, o princípio da função social da propriedade conduz ao pensamento de que, tendo tornado a terra produtiva através de seu trabalho e/ou de sua família, o mais justo seria mesmo transferi-la ao possuidor da mesma.

2.5.1.5 Usucapião coletivo de imóvel urbano x Desapropriação judicial

A usucapião coletiva está prevista no parágrafo 4º (quarto) do art. 1.228, do Código Civil Brasileiro:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. [...]§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. (BRASIL, 2012)

Nesta “nova” modalidade de usucapião podem ser observadas algumas características relevantes, tais como: grande porção de terras (área extensa), posse ininterrupta, usufruída de boa-fé, por tempo superior a cinco anos, com grande ou considerável número de pessoas, as quais tenham feito em conjunto ou separadamente, obras e serviços que o magistrado considere de interesse social e econômico relevante.

A lei de política urbana nº 10.257/2001 preceitua que:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, **são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente**, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2012) (Grifou-se)

Importante destacar nesse ínterim, o disposto no parágrafo quinto do artigo 1.228, do Código Civil Brasileiro, que diz:

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (BRASIL, 2012)

Através dessa redação, surgiram muitas controvérsias quanto a criação de uma nova modalidade de usucapião ou, sob outro prisma, de desapropriação.

Antônio Ricardo Fernandes Freire, assessor ministerial do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Norte, argumenta que a usucapião coletiva, consiste em uma resposta do legislador, aos problemas sociais provenientes das ocupações urbanas irregulares, sendo que a ação judicial para o reconhecimento da

usucapião coletiva pode ser proposta pelos vários possuidores conjuntamente. (FREIRE, 2007)

Para Pablo Stolze Gagliano, juiz de direito, a idéia de uma nova modalidade de usucapião seria mais atrativa, como percebe-se através da transcrição abaixo colacionada:

Nessa linha de raciocínio, uma vez que a perda da propriedade se dá pela **posse exercida por uma coletividade de pessoas**, dentro de um **lapso de tempo previsto em lei (5 anos)**, não há, em nosso sentir, como negar a nota característica da *prescrição aquisitiva*, razão por que a tese do usucapião(5) nos pareceria mais atrativa. (2006) (Grifos do autor)

É notória a grande divergência de opiniões entre os autores, todavia, analisando o dispositivo, pela possibilidade de pagamento de indenização, prevista no parágrafo quinto, já mencionado, é possível acreditar na hipótese de concreção de desapropriação judicial.

Não obstante os defensores da tese de criação de nova modalidade de usucapião, afirmarem as características desse instituto nessa presente, tais como posse ininterrupta, exercida de boa-fé e por um tempo superior a cinco anos; torna-se mais relevante defender a posição contrária.

A possibilidade de ser uma forma de desapropriação judicial é muito mais convincente, haja vista que a perda da propriedade por interesse social, para beneficiar um grande número de pessoas e ainda, mediante pagamento, a título de indenização, ao titular do domínio, consubstancia-se como uma hipótese desapropriatória, não havendo de qualquer modo, pagamento de indenização na usucapião.

Conclui esse entendimento Freire:

Além disso, o requisito da realização de obras e serviços de interesse social e econômico relevante evidencia que se trata de um ato estatal que visa beneficiar a coletividade e não apenas um grupo de pessoas, o que é típico da desapropriação. A peculiaridade dessa desapropriação é que não há ato declaratório do Poder Executivo, sendo realizada diretamente pelo juiz. Contudo, o fato de ser decretada pelo Poder Judiciário não lhe retira a qualidade de desapropriação, pois o importante para a definição de um

instituto são as suas características e não o órgão estatal que pratica o ato constitutivo. (2007)

Por fim, leciona sabiamente Salles:

Todavia, sem embargo que de nós merece essa opinião, ousamos defender ponto de vista contrário, por nos parecer que o instituto criado pelos parágrafos aludidos do art. 1.228 da Lei Civil configura nova forma de aquisição de propriedade, que não se confunde com a usucapião. (2010, p. 468)

Dessa forma, admitindo a hipótese de indenização ao proprietário para aquisição da propriedade, em prol do interesse social, configurada está uma forma de desapropriação com finalidade de garantir o interesse público em detrimento do individual, descartando-se, portanto, com o devido respeito às opiniões contrárias, a tese de nova modalidade de usucapião, em suma, porque nessa não se admite cunho indenizatório.

Ainda quanto à questão da indenização, importante é dispor sobre o cabimento do dever de indenizar, Mônica Castro defende que cabe ao Estado o pagamento da indenização.

Oportuno realçar que a indenização deverá ser provida pelo Estado, não pelos beneficiados, porque o instituto da desapropriação é poder-dever reservado exclusivamente ao Estado. [...] Com efeito, o instituto que diz mais de perto com o direito administrativo, permite a transferência compulsória da propriedade e, no particular, autoriza que essa transferência seja realizada com escopo de propiciar justiça social, supondo a utilização inadequada do direito de propriedade. Busca, outrossim, o atendimento da função social da propriedade compatível com o bem estar da coletividade. (2005, Disponível em: <<http://www.mundojuridico.adv.br>> Acesso em 10 dez. 2012)

Ramos, por sua vez, entende que a indenização poderá ser reivindicada tanto do Estado quanto dos particulares.

o pagamento da indenização decorrente da *desapropriação judicial* constitui-se obrigação que poderá ser exigida tanto dos possuidores, que serão os beneficiados diretos pela *desapropriação*, quanto do Estado, que efetivou a desapropriação através do Judiciário em nome do interesse social. (2005, Disponível em: <<http://www.jus.com.br>> Acesso em 10 dez. 2012)

O Conselho da Justiça Federal editou um enunciado expondo o entendimento de que o pagamento deve ser feito pelos possuidores.

84 – Art. 1.228: A defesa fundada no direito de aquisição com base no interesse social (art. 1.228, §§ 4º e 5º, do novo Código Civil) deve ser argüida pelos réus da ação reivindicatória, eles próprios responsáveis pelo pagamento da indenização. (BRASIL, 2012)

Desta feita, não há, conclusivamente, um entendimento consolidado a respeito de quem deve efetuar o pagamento indenizatório, no entanto, a corrente majoritária defende que cabe ao possuidor promover a compensação indenizatória ao expropriado.

3 INDENIZAÇÃO JUSTA

3.1 CONCEITO

Indenização, segundo Maluf, é “a compensação paga pela Administração ao particular que se viu atingido em sua propriedade, de modo a recompor o equilíbrio patrimonial existente antes da desapropriação.” (1999, p. 09)

Ratificando esse entendimento, Di Pietro nos traz o seguinte entendimento:

A indenização é exigência que se impõe como forma de buscar o equilíbrio entre o interesse público e o privado; o particular perde a propriedade e, como compensação, recebe o valor correspondente ao dinheiro. (2010, p. 172)

Vejamos que, diante desses dois conceitos, percebe-se que o Poder Público deve ao particular uma obrigação, que é a de recompor o patrimônio do mesmo.

O escritor Sílvio de Salvo Venosa nos esclarece que a indenização deve ser justa, prévia e em dinheiro, com exceção nos casos de imóveis rurais destinados a reforma agrária, quando é permitido o pagamento posterior, em títulos de dívida agrária e para os imóveis urbanos não integrantes do plano diretor pagos por meio de títulos de dívida pública.

A indenização por desapropriação deve ser justa, prévia e em dinheiro. É aberta exceção para os imóveis rurais, destinados a reforma agrária (art. 184 da CF) e para os urbanos não integrantes do plano diretor (art. 182, § 4º, III), quando se autoriza a indenização posterior e em títulos da dívida agrária para os primeiros, e da dívida pública para os últimos. (VENOSA, 2005, p. 287)

Nesse íterim, Di Pietro esclarece que o particular perde a propriedade, porém, em contrapartida, é imposto ao Estado a compensação, que em outras palavras significa dizer que este possui a obrigação de indenizar o particular.

O direito à indenização é de natureza pública, já que embasado na Constituição; a indenização deverá ser prévia, justa e em dinheiro. Poderá ser em título da dívida pública nas hipóteses dos artigos 182, § 4º, III e 184 da Constituição. No primeiro caso (desapropriação, pelo Município, de bens urbanos inadequadamente utilizados), os títulos terão sua emissão previamente aprovada pelo Senado, com prazo de resgate de até 10 anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. Na hipótese do artigo 184 (desapropriação, pela União, de imóvel rural, para fins de reforma agrária), a indenização será prévia, justa e em títulos da dívida agrária, com a cláusula de preservação real, resgatáveis no prazo de 20 anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei. (DI PIETRO, 2010, p. 172)

Conclui-se que a regra geral é o pagamento da indenização à vista, entretanto existem duas exceções, que são as hipóteses mencionadas acima, quando o Município ou a União indenizará o expropriado também previamente, mas desta vez através de títulos.

3.2 PARCELAS INDENIZATÓRIAS

Silvio Rodrigues nos traz o pensamento de que quando as partes envolvidas no processo desapropriatório acordam quanto ao montante indenizatório, a desapropriação processa-se de maneira amigável, afirma ainda, a grande frequência com que tais ajustes acontecem, haja vista o interesse do expropriado em tal procedimento rapidamente ultimado. (RODRIGUES, 2003, p. 182)

Venosa acredita que deve estar incluso no cálculo do valor do bem, benfeitorias e construções, lucros cessantes e danos emergentes, bem como juros compensatórios e moratórios, custas e despesas processuais em geral e honorários advocatícios. (VENOSA, 2005, p. 287)

Ainda, para que se fixe um valor exato a título de indenização, necessário é que haja um equilíbrio entre o interesse público e o privado, onde o particular perde a propriedade e em troca recebe o “justo” valor correspondente em dinheiro.

Dentre os elementos que devem ser observados, está o valor do bem expropriado; os lucros cessantes e os danos emergentes; os juros compensatórios; os juros moratórios; honorários advocatícios, acrescidos de juros compensatórios e moratórios; custas e despesas judiciais; correção monetária, e despesas com desmonte e transporte de mecanismos instalados.

Com relação ao valor do bem expropriado, deverá ser levado em conta as benfeitorias que já existiam antes da desapropriação, sendo que as benfeitorias realizadas após o ato expropriatório, somente serão indenizadas se consideradas benfeitorias necessárias; já as benfeitorias úteis somente as que forem previamente autorizadas pelo expropriante.

Os lucros cessantes e os danos emergentes também precisam constar no rol de ponderações para o cálculo da indenização desapropriatória. Prevê o Código Civil Brasileiro em seu art. 402, quanto aos lucros cessantes que, ressalvadas as exceções expressamente previstas em lei, “as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.” (BRASIL, 2012)

Pode-se dizer, de forma interpretativa, que os danos emergentes é o que efetivamente se perdeu e os lucros cessantes o que se deixou de ganhar.

Venosa leciona no sentido de que os danos emergentes são caracterizados pela perda do patrimônio por parte da vítima (2005). Nessa mesma esteira dispõe Diniz que consiste num déficit real e efetivo no patrimônio da pessoa lesada, uma concreta diminuição em sua fortuna, sendo necessário que haja um prejuízo real (2005).

Franco Sobrinho conceitua lucros cessantes defendendo que em decorrência destes, o proprietário fica privado, pois deveriam incorporar seu patrimônio, todavia deixou de ser assim constituído em face de fato ou ato independente de sua vontade (1996).

[...] Correspondem, assim, a ganhos que eram certos ou próprios ao direito do expropriado, mas que foram obstados por ato alheio ou fato de outrem, no caso o ato administrativo expropriatório. Devem ser computados no preço, uma vez que não é justa a indenização que permita desfalque real na economia do expropriado. [...] (TJRJ, AgRg no REsp 1190684/RJ, Agravo REGIMENTAL no Recurso Especial 2010/0070860-0, Relator: Ministro Humberto Martins (1130), Órgão Julgador: T2 - Segunda Turma, Data do julgamento: 16/12/2010)

Quanto à aplicação no cálculo da indenização, Diniz expõe que “a indenização relativa ao dano emergente pretende restaurar o patrimônio do lesado no estado em que anteriormente se encontrava”. (2005)

Leciona ainda, no caso dos lucros cessantes, que o cálculo indenizatório deve ser feito com base nas expectativas favoráveis ou não à situação do lesado, levando-se em consideração a menor e maior chance. Em suma, cabe ao Poder Judiciário distinguir a possibilidade da probabilidade, avaliando situações positivas e negativas à condição da pessoa lesada para que, a compensação dessa perda, atinja o valor mais próximo possível da quantia que se deixou de ganhar. (DINIZ, 2005)

Desta feita, para fixar-se uma indenização justa, devem ser computados no cálculo indenizatório tanto os lucros cessantes quanto os danos emergentes, observando os critérios elencados acima.

Os juros compensatórios ocorrerão no caso de ter havido imissão provisória na posse, ou seja, quando o objeto da expropriação for transferido para o

expropriante, no início da lide, por concessão do juiz, sendo que o valor será calculado sobre a diferença entre a oferta inicial do Poder Público e o valor da indenização no percentual de 12% (doze por cento), conforme Súmula 618 do Supremo Tribunal Federal que suspendeu a expressão “até 6% (seis por cento) ao ano” contida no *caput* do art. 15-A do Decreto-lei nº 3.365/41.

Venosa preceitua que os juros compensatórios são devidos desde a imissão provisória na posse, caso ocorra, sendo que obtem-se o valor da base de cálculo através da diferença entre o valor da oferta (quanto se pretende pagar) e o valor da indenização (valor fixado em juízo), incidindo taxa de 12% (doze por cento) ao ano.

Os juros compensatórios são computados desde a imissão provisória na posse (Súmula 164 do Supremo Tribunal Federal), se ocorrer. Sua base de cálculo é o valor da diferença entre a oferta e o valor da indenização. A taxa é 12% ao ano (Súmula 18 do Supremo Tribunal Federal). Os juros moratórios são devidos sobre a mesma diferença, no montante de 6% ao ano, a partir da sentença transitada em julgado. A partir dessa data, cumulam-se se computados os compensatórios a partir da imissão. Os juros compensatórios servem de compensação pela perda da propriedade; os moratórios decorrem da demora no pagamento. Todo pagamento deve sofrer correção monetária até a data da efetiva liquidação, refazendo-se o cálculo tantas vezes quanto for necessário para se atingir o desidrato da justa indenização (Súmula 561 do Supremo Tribunal Federal). (VENOSA, 2005, p. 288)

Os juros moratórios, por sua vez, são decorrentes unicamente da demora do pagamento e, como citado acima, são devidos sobre a mesma diferença dos juros compensatórios, porém no montante de 6% (seis por cento) ao ano, contados da data do trânsito em julgado da sentença;

Os honorários advocatícios devem ser calculados sobre a diferença entre a oferta inicial e o valor da indenização, acrescidos de juros compensatórios e moratórios, sendo que neste íterim, estabelece o art. 27, § 1º, do Decreto-Lei 3.365/41:

§ 1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais) (BRASIL, 2012)

Verifica-se que, fixando o magistrado indenização com valor superior aquele oferecido ao expropriado, ficará o expropriante sujeito a pagar honorários advocatícios, os quais não poderão ultrapassar o montante de cento e cinquenta e um mil reais.

Também devem ser calculadas as custas e despesas judiciais, sendo que quanto à referida questão, Salles aduz que se o expropriando aceitar o preço oferecido, sem oferecer contestação, as custas deverão ser pagas pelo expropriante. (2009, p. 408)

O decreto-lei 3.365/41 dispõe: “Art. 30. As custas serão pagas pelo autor se o réu aceitar o preço oferecido; em caso contrário, pelo vencido, ou em proporção, na forma da lei.”, assim se o expropriando oferecer contestação, a este caberá o pagamento das custas judiciais.

Havendo transação, não se pode dizer que o réu aceitou o valor oferecido pelo autor, pois, certamente acordaram quantia superior àquela oferecida na inicial e, sendo assim, não caberá o disposto no artigo supracitado, devendo as partes estipularem, no próprio acordo, quanto cada uma irá desembolsar para cobrir as despesas processuais e honorários advocatícios. Caso o ajuste for omissivo quanto à matéria, as despesas serão divididas igualmente, nos termos do art. 26, § 2º, do Estatuto Processual. (SALLES, 2009, p. 408)

As regras acima expostas, não impedem que o expropriando renuncie ou abra mão das referidas despesas, já que poderá considerar suficiente o pagamento do valor indenizatório sem as mesmas.

Com efeito, embora, em princípio, tais verbas devam ser carregadas ao expropriante, em virtude da exigência constitucional de justa e integral indenização, nada impede que, o expropriado abra mão das mesmas, por considerar suficiente o pagamento do principal como meio de recomposição do desfalque patrimonial sofrido com a desapropriação. Tratando-se de transação, as partes – repetimos – avençarão o que melhor lhes interessar relativamente às custas e honorários advocatícios. (SALLES, 2009, p. 408)

A Correção monetária deverá ser calculada a partir do laudo de avaliação, sendo que, neste caso, aplica-se a súmula nº 561 do STF que diz: “Em desapropriação, é devida a correção monetária até a data do efetivo pagamento da

indenização, devendo proceder-se à atualização do cálculo, ainda que por mais de uma vez.” (BRASIL, 2012)

Acrescenta Paiva:

A determinação de nova avaliação, por critérios diversos da perícia anterior, tem como objetivo refletir melhor o valor do imóvel, em consonância com as normas constitucionais, de tornar indene, restituir ao *status quo* ante ao que se viu privado da propriedade. (Yara de Campos Escuredo Paiva, procuradora do Estado de São Paulo, A justa indenização e a coisa julgada, 2011)

O grande objetivo é se aproximar ao máximo da fixação de uma indenização justa, não importando que, para alcançar tal objetivo, o caso seja analisado várias vezes.

Por fim, as despesas com desmonte e transporte de mecanismos instalados em funcionamento, sendo facultado ao juiz fixar indenização levando em conta os gastos acessórios, conforme art. 25, parágrafo único do Decreto-Lei nº 3.365/41, que diz: “Art. 25. O principal e os acessórios serão computados em parcelas autônomas. Parágrafo único. O juiz poderá arbitrar quantia módica para desmonte e transporte de maquinismos instalados e em funcionamento” (BRASIL, 2012). Vejamos que nesse aspecto há discricionariedade dispensada ao magistrado, já que o valor a ser fixado no mesmo, fica a seu critério.

Consta na Constituição Federal:

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição (BRASIL, 2012)

Portanto, segundo Salles, não haverá desapropriação sem que, previamente, tenha sido paga justa indenização ao expropriado. Afirma ainda que para a indenização ser realmente justa, é necessário que recomponha ao expropriado exatamente na medida em que sofreu o desfalque, não podendo a indenização ser motivo para enriquecimento, tampouco empobrecimento.

A indenização deve, portanto, ser exata, no sentido de que ao expropriado há de se dar precisamente o equivalente ao que lhe foi tomado pelo expropriante.

Não ignoramos que esse ideal de justiça da indenização nem sempre será atingido, porque os métodos de avaliação dos bens expropriados se ressentem -como tudo – das falhas humanas. [...] (2009, p.442)

Desta feita, percebe-se que ao fixar-se uma indenização com o fim de torná-la justa, muitas questões são levadas em consideração, principalmente quando percebe-se que “a fixação de uma indenização justa é a única forma de atendimento ao preceito constitucional regulador da matéria” (SALLES, 2009, p. 442)

Venosa ainda destaca:

Como o art. 184 da Constituição vigente garante prévia e justa indenização, todo o resquício autoritário da legislação pretérita que estabelecia exceções deve ser considerado inconstitucional. As exceções são apenas aquelas previstas na própria Constituição. Somente depois do trânsito em julgado da sentença ocorrerá a transferência do domínio. No entanto, continuam validos os critérios autorizadores do depósito para a imissão provisória na posse. (2005, p. 288)

Ainda quanto à indenização, vale destacar a única hipótese de desapropriação sem indenização.

A legislação brasileira prevê, art. 243 da Constituição Federal, apenas uma situação em que o Poder público não estará sujeito a indenizar o particular, qual seja, a cultura ilegal de plantas psicotrópicas. (BRASIL, 2012)

Esta medida configura-se na realidade como um verdadeiro confisco, onde o Estado se apropria de bens particulares, sem indenizar seus respectivos donos, caracterizando uma sanção imposta aos mesmos (DI PIETRO, 2010)

3.3 CONCEITOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

É sabido que no mundo jurídico, um dos grandes trunfos dos profissionais e especialistas na área, são os conceitos indeterminados, isto porque, é através desses tipos de conceitos que o intérprete da norma conseguirá adequá-la à situação fática que se apresenta.

Limongi França refere-se ao tema, também entendido como hermenêutica jurídica, quando trata da natureza dos tipos de interpretação, defendendo a não interpretação gramatical.

A interpretação *gramatical* é aquela que, hoje em dia, toma como ponto de partida o exame do significado e alcance de cada uma das palavras do preceito legal. É a mais antiga das espécies de interpretação, e tempo houve, no direito romano, em que era a única permitida [...] Atualmente, porém, essa interpretação, por si só, é insuficiente para conduzir o intérprete a um resultado conclusivo, sendo necessário que os elementos por ela fornecidos sejam articulados com os demais, propiciados pelas outras espécies de interpretação. (2010, p. 23-24) (Grifo do autor)

Todavia necessária se faz a abordagem também, dos conceitos jurídicos determináveis, pois, apesar de parecer-nos simples, não o é para quem não possui tanto contato com a linguagem jurídica.

Sabendo disso, far-se-á uma abordagem individual para cada um desses tipos de conceitos, tratando com maior ênfase, como mencionado acima, os conceitos indetermináveis, já que a justeza na indenização é um conceito desta natureza e é o foco específico desse capítulo.

3.3.1 Conceitos Determinados

Esse conceito jurídico diz respeito àqueles conteúdos, cuja interpretação é única, não cabendo outra senão àquela que se mostra aparente.

Rita Tourinho defende que, dentre os conceitos jurídicos, existem aqueles de conteúdo inequívoco, quer dizer, aqueles capazes de delimitar a realidade a qual se referem de forma precisa, não restando dúvidas em relação à abrangência de seu âmbito material. (Tourinho, 2008)

Na tentativa de exemplificar esse entendimento, pode-se citar o dispositivo penal “matar alguém”, neste não há vagueza, pois com uma simples leitura, já se sabe o que ele pretende expressar, assim, ao deparar-se com uma norma detentora de determinação conceitual, não restam dúvidas quanto à sua interpretação, aplicando-se, desta forma, a letra da lei.

3.3.2 Conceitos Indeterminados

Pode-se afirmar que esses conceitos são dotados de um estudo com grande relevância, haja vista a divergência de entendimentos e a quantidade de questões que envolvem.

Irene Patrícia Nohara, nos traz o entendimento de que “Conceitos indeterminados são também denominados conceitos fluidos ou vagos”. (2012)

Os conceitos jurídicos indeterminados oferecem, dependendo do caso concreto, maior dificuldade na atividade interpretativa. Todavia, enquanto que em outras disciplinas jurídicas, o juiz é obrigado a solucionar os conflitos que lhes são submetidos, tendo em vista que não pode abrir mão de sua atribuição de decidir, mesmo diante de situações obscuras, na aplicação do Direito Administrativo existe o pressuposto da discricionariedade em sua interpretação. (NOHARA, 2012)

Assim sendo, através do pressuposto discricionário, o juiz possui maior liberdade para proferir sua convicção, não sendo possível alterar sua decisão por conveniência ou divergência de entendimento.

Cada caso concreto é dotado de uma precisão, pois o magistrado pode partir de uma cláusula geral, no entanto ao decidir irá adequá-la às suas convicções, tornado-a específica ou determinada.

[...] sendo que este preenchimento de sua indeterminação, feito pelo Juiz por meio de valores éticos, morais, sociais, econômicos e jurídicos, transforma o conceito jurídico ou legal indeterminado em conceito determinado pela função [...] (BRAGA, 2003)

Nesse mesmo sentido Dinorá Adelaide Musetti Grotti ratifica a idéia de que apesar de imprecisas, as palavras possuem o significado determinado.

Afirmar que as palavras e expressões jurídicas são, em regra, ambíguas e imprecisas não quer dizer, porém, que elas não tenham significação determinável. (2011)

João Batista Gomes Pereira, preceitua que o magistrado ao decidir dentro da vagueza do conceito, segundo o que considera mais adequado ao caso, procede certamente em conformidade com o direito, ou seja, dentro da liberdade permitida por lei, não cabendo nesse caso correções, pois agiu em conformidade com o que o direito lhe facultava. (2011)

O supracitado autor, para embasar seu entendimento, cita ainda Fernando Sainz Moreno:

A intocabilidade da decisão administrativa razoável deve-se combinar com a exigência de que a determinação de conceitos seja realizada mediante decisões bem fundamentadas, dentro de devido processo legal. Realiza-se um processo no qual são examinados todos os elementos que possam ser relevantes para chegar às soluções possíveis, vindo ao final a escolha da solução a ser implementada. (MORENO apud PEREIRA, 2011)

Acrescenta Dinorá, ao mencionar Costa, que a indeterminação dos conceitos indeterminados é preenchida pela apreciação subjetiva do órgão administrativo. Sendo assim, confrontado com o caso concreto, estes tipos de conceitos tornam-se objetivos, haja vista o depósito da convicção do magistrado aliado ao princípio da razoabilidade para a decisão do caso em pauta.

Diversa será a situação se se tratar de conceitos de valor, cuja significação é preenchida por meio da apreciação subjetiva do órgão administrativo. Neste caso, o controle judicial é apenas um controle de contornos, de limites, pois, se assim não fosse, estar-se-ia substituindo a discricionariedade administrativa pela judicial. Ressalta, porém, que, em

determinadas hipóteses, apesar de a lei permitir opção entre duas ou mais alternativas de conduta da Administração Pública, resta apenas um comportamento possível no caso concreto. Nestas situações, se outra tiver sido a solução adotada, cabe ao Judiciário substituí-la pela única admissível em concreto, funcionando o princípio da razoabilidade como parâmetro da atuação discricionária. (Regina Helena Costa apud Dinorá Adelai Mussetti Grotti, 2011)

Nesse ínterim, cumpre ressaltar que a discricionariedade não se faz presente em todos os casos em que existir um conceito indeterminado, isto porque, não se pode esquecer do controle jurisdicional, o qual não permite que a vagueza do conceito dê margem para uma liberdade descontrolada. Desta forma a discricionariedade só pode ser analisada em face do caso concreto (Nohara, 2012)

Defende Luiza Barros Rozas que há três possibilidades de a discricionariedade encontrar-se na hipótese da norma, quando a lei descreve a situação fática (motivo) de modo impreciso; quando está no comando da norma, elencando, para o agente público, mais de uma alternativa de conduta; e na finalidade da norma. (2006)

Sobre a discricionariedade, Di Pietro afirma que ela envolve a possibilidade de opção entre duas ou mais alternativas, as quais decorrem de lei, sendo que o juiz pode escolher qualquer uma dessas, sem que sua decisão de torne inválida e, por fim, destaca que a escolha se faz diante do caso concreto. (2010)

No direito administrativo, o juiz possui maior liberdade para preferir sua convicção, há o pressuposto da discricionariedade, entretanto, possui limites jurídicos, já que, apesar de um conceito indeterminado ampliar sua atuação, precisa estar atento à situação que está julgando, precisa encontrar o termo mais adequado, sopesando os diversos significados e interpretações juntamente com os princípios co-relacionados.

Segundo Rita Tourinho, essa indeterminação diz respeito à inequívocidade de difícil alcance, haja vista os inúmeros significados que podem ser remetidos a eles. A atividade interpretativa nesse caso é imprescindível, pois através dessa, busca-se o real sentido da palavra indeterminada. (2008)

Em nosso ordenamento jurídico existem inúmeros conceitos desse gênero, como o caso da expressão “bons costumes”, “boa fama”, “ordem pública”.

De plano surge a indagação sobre o que seria “ordem pública”, pois bem, cumpre ressaltar neste momento as diversas hipóteses sobre seu significado. Primeiramente é preciso imaginar uma situação fática, imaginemos, pois, que um grupo de trabalhadores resolveu fazer um protesto para reivindicar aumento salarial e, neste episódio, alguns manifestantes se descontrolaram, passando a destruir o patrimônio público. Face ao referido acontecimento pensemos, o que seria ordem pública? Dentre as inúmeras respostas que se pode obter, poderia ser: o reforço policial; a contenção dos manifestantes ou até privação da liberdade do grupo.

Diante dessa visualização, percebe-se a concreção destes conceitos quando apresentados a uma situação específica.

Ressalte-se que afirmar a objetividade dos mesmos, vinda dessa concreção, não significa dizer, necessariamente, que há uma só resposta à indagação, pois independentemente da decisão da autoridade pública, não seria possível alegar incoerência ou divergência, isto porque a mesma está integrada de subjetividade.

O conceito “boa fama”, por sua vez, poderia significar não maldizer outra pessoa, dizer coisas agradáveis sobre ela, todavia, o que para um indivíduo pode ser bom, para outro pode ser terrível.

Art. 20. Salvo se autorizadas, ou se necessárias à administração da justiça ou à manutenção da **ordem pública**, a divulgação de escritos, a transmissão da palavra, ou a publicação, a exposição ou a utilização da imagem de uma pessoa poderão ser proibidas, a seu requerimento e sem prejuízo da indenização que couber, se lhe atingirem a honra, a **boa fama** ou a respeitabilidade, ou se se destinarem a fins comerciais. (Código Civil, 2012) (Grifou-se)

Podemos afirmar que o conceito “bons costumes” também faz parte do rol de indeterminação, vez que não é possível atribuir-lhe um significado de pronto.

Art. 122. São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à **ordem pública** ou aos **bons costumes**; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes. (Código Civil, 2012) (Grifou-se)

Outrossim, menciona a Constituição Federal Brasileira, que a em casos de desapropriação, a indenização deve ser justa, prévia e em dinheiro. Assim sendo, sabe-se que para ser prévia e em dinheiro é necessário ser paga em moeda corrente (em espécie) com antecedência, quanto a essa questão não restam dúvidas, tratam-se de conceitos determináveis. A grande questão discutível é a sua justeza.

Na mesma linha de raciocínio dos conceitos anteriores, a “justa indenização”, também é uma expressão imprecisa. Talvez para o proprietário do imóvel desapropriado, por mais que a sentença leve em consideração todos os requisitos mencionados, a indenização não será justa.

Além do valor venal do imóvel, há um valor sentimental, na maioria dos casos o morador não quer se desfazer do bem, por mais alto que seja o valor indenizatório. Desta forma, não há como determinar uma indenização justa, é possível, no entanto, considerar diversos elementos a fim de aproximar-se ao máximo desta justeza.

Art. 5º. [...] XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante **justa e prévia indenização em dinheiro**, ressalvados os casos previstos nesta Constituição. (Constituição Federal, 2012) (Grifou-se)

Todos esses conceitos remetem a indagação inevitável acerca do significado de cada um, todavia, sabe-se que não há precisão quando desses se trata, é necessário analisar cada um juntamente com o caso concreto, sob pena de incorrer em erro.

Baracho assevera que, apesar de almejar uma meta concreta, a lei prevê uma realidade em que os limites não são tão precisos, isto porque os conceitos indeterminados não comportam uma determinação rigorosa. Diante do entendimento mencionado abaixo, pode-se afirmar que a atividade interpretativa desses conceitos, nunca pode ser feita separadamente do contexto legal a que estão enquadrados. (2011)

Com a teoria dos conceitos jurídicos indeterminados, a lei estabelece uma esfera de realidade cujos limites não aparecem bem precisos em sua enunciação, apesar de pretender um pressuposto concreto. A lei não determina com exatidão os limites destes conceitos, desde que se trata de definições que não admitem uma quantificação ou determinação rigorosa. [...] A interpretação dos conceitos legais indeterminados deve partir da compreensão precisa e possível de seu sentido. Ela deve levar em conta, inicialmente, o entendimento de que a interpretação nunca poderá ser feita separadamente do contexto legal, em que estão enquadrados esses conceitos. (1999)

Ao mencionar Sousa, defende que dentre os argumentos que afastam o controle jurisdicional e conseqüentemente a correta adequação da norma à situação fática, está a falta de preparação técnica do juiz, bem como seu afastamento no tempo e no espaço da realidade em que se enquadra a decisão que deve apreciar (1999)

Luiz Henrique Urquhar Cademartori citando Enterría e Fernández, demonstra-nos o entendimento de que, inicialmente, os conceitos indetermináveis são dotados de plurissignificados, entretanto, quando deparados à situação específica, podem apresentar em seu sentido, um único significado.

Já, quanto aos conceitos indeterminados, a lei refere-se a uma esfera da realidade cujas delimitações não são precisas no seu enunciado, mas assim mesmo ela tenta delimitar uma hipótese concreta, como nas motivações dos atos administrativos, com base em conceitos tais como grave perturbação da ordem ou excepcional interesse de agir e assim por diante. **Em tais contextos, apesar de que a lei não determina com precisão os limites de tais conceitos, posto que eles não possuem uma quantificação ou determinação rigorosa, está sim se referindo as hipóteses da realidade que, a despeito da sua conceituação indeterminada, podem tornar-se mais precisas na sua avaliação no momento da sua incidência no caso concreto.** Vale dizer, estes conceitos que em princípio se apresentam como plurissignificativos, ao serem deparados com situações específicas, podem tornar-se unívocos no seu sentido, portanto, a forma de encaminhar tais delimitações de sentido desloca-se, de uma dimensão puramente sintática e semântica – insuficiente para estes casos - em direção a uma abordagem pragmática de determinação significativa. (2008) (Grifou-se)

Para o entendimento jurisprudencial, os conceitos jurídicos indeterminados ampliaram suas formas interpretativas, objetivando superar certos obstáculos. Através desses, é possível modular a intensidade do controle dos atos estatais, inclusive no que se refere à apreciação da oportunidade. É neste aspecto que reside a importância no controle de proporcionalidade, vez que permite a

confrontação entre a regra de direito, e a situação de fato, com apreciação de relações lógicas. A elasticidade das matérias examinadas permite uma visão global da decisão. (Baracho, 1999)

Portanto, os conceitos jurídicos indeterminados permitem ao aplicador da norma, uma maior flexibilidade, onde poderá contrapor o caso real, com a regra e o direito.

Desta feita, ao serem apresentados ao caso concreto, esses conceitos podem se tornar detentores de um único significado, tornando-se mais preciso, mesmo partindo de interpretação vaga.

3.4 HIPÓTESE DE DESAPROPRIAÇÃO COM INDENIZAÇÃO INJUSTA

Há a possibilidade de ocorrer a desapropriação com um pagamento de indenização injusta, quando ocorrer um erro de cálculo.

Existem diversos casos em que a área a ser desapropriada é muito extensa e, mesmo sendo um imóvel urbano, indenizado por metro quadrado, calcula-se o valor indenizatório com base em um imóvel rural, indenizado por hectare, ou vice-versa.

Dispõe a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre esse entendimento:

[...] 6. Não há ofensa à lei na interpretação dada pelo acórdão rescindendo, da relatoria do Min. Peçanha Martins, ao entender que **a indenização pela desapropriação deve levar em consideração o loteamento como sendo misto (urbano e rural), determinando que "a unidade de medida a ser aplicada para as chácaras loteadas é o metro quadrado e para as chácaras não loteadas é o hectare"** [...]. (EDcl no REsp 363900/GO, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, Segunda Turma, julgado em 18/12/2003, DJ 28/4/2004) (Grifou-se)

Assim, nos processos desapropriatórios, os imóveis urbanos devem ser indenizados por m² (metro quadrado) e os rurais por hectare.

O julgado exposto abaixo demonstra um caso em que o imóvel fora considerado urbano, todavia tratava-se de um imóvel rural, uma vez observada sua destinação econômica.

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. IMÓVEL RURAL E URBANO. CRITÉRIO DIFERENCIADOR. DESTINAÇÃO ECONÔMICA. INDENIZAÇÃO: TERRA NUA E BENFEITÓRIAS. 1. Pelo critério da localização, de feição clássica, o imóvel será urbano ou rural de acordo com a sua situação, dentro ou fora do perímetro urbano definido pela lei administrativa municipal, critério que a lei (CTN - arts. 29 e 32) leva em conta para fins de lançamento de imposto territorial. [...]. Estando o imóvel desapropriado dentro do perímetro urbano, porém destinado à atividade rural - bovinocultura, suinocultura e fruticultura etc. -, sua avaliação deve ser feita como imóvel rústico, em hectares, por engenheiro agrônomo, e não em metro quadrado, como ocorre com o imóvel exclusivamente urbano. 4. Merece confirmação a sentença que, julgando desapropriação, fixa a indenização em sintonia com laudo pericial, cumpridamente fundamentado, tradutor do preço de preço de mercado do imóvel, na data da perícia, envolvendo a terra nua e acessões e, de resto, elaborado por profissional equidistante dos interesses das partes. 5. Improvimento da apelação. Remessa parcialmente provida. (TRF1, 1709 TO 2001.43.00.001709-1, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL OLINDO MENEZES, Data de Julgamento: 17/01/2006, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: 03/02/2006 DJ p.12)

Desta feita, importante é enfatizar a destinação dada ao bem, se for um imóvel localizado no perímetro urbano, no entanto destinado à atividades rurais, como é o caso das plantações, será indenizado como um imóvel rural.

Tanto no caso de um imóvel rural ser indenizado como urbano, quanto o caso inverso, ocorrerá pagamento indenizatório injusto, isto devido à não observância e, talvez, interpretação correta da lei.

Neste ínterim possui um caso muito famoso, o processo desapropriatório do Aeroporto Metropolitano de Belo Horizonte (Aeroporto de Confins), quando devido à área urbana extensa, que conseqüentemente geraria um alto *quantum* indenizatório, considerou-se, para fins de cálculo, indenização por hectare (usado para imóvel rural) e não o justo, por metro quadrado. (2009, Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/topicos/826300/erro-material-desapropriacao>>. Acesso em 04 dez. 2012).

4 O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO PARANÁ, SANTA CATARINA, RIO GRANDE DO SUL, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, ACERCA DOS CRITÉRIOS QUANTITATIVOS PARA A FIXAÇÃO DE UMA JUSTA INDENIZAÇÃO

4.1 POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO PARANÁ, SANTA CATARINA E RIO GRANDE DO SUL

A presente pesquisa jurisprudencial fora realizada nos Tribunais de Justiça do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal, no período compreendido entre os anos de 2009 e 2012, utilizando-se as seguintes palavras-chaves: desapropriação, indenização justa, critérios e fixação.

A apreciação dos julgados desses três Tribunais de Justiça enseja neste capítulo, descobrir qual o entendimento dos órgãos julgadores de nossa região, qual seja a Região Sul, para que, ao final, obtenha-se um parâmetro para a determinação de uma indenização justa.

No Tribunal de Justiça de Santa Catarina entende-se que a justa indenização deve seguir o que está previsto na legislação específica, o Decreto-Lei nº 3.365/41.

[...] 3. VALOR DA INDENIZAÇÃO. APRECIÇÃO DO LAUDO PERICIAL A CRITÉRIO DO MAGISTRADO. PREVALÊNCIA DO LAUDO PERICIAL. CONDENAÇÃO MANTIDA. “A avaliação apresentada pelo perito oficial deve ser prestigiada a critério do magistrado. Em se convencendo este da existência de elementos técnicos, seguros e exatos, como no caso em apreço, deve o laudo oficial prevalecer e ser considerado para fins de fixação de indenização” (TJSC, AC n. 2010.024200-1, rel. Dês. Cid. Goulart, j. 27.5.11) [...] (TJSC, Apelação Cível n. 2009.044435-7, de Criciúma, Relator: Francisco Oliveira Neto, Juiz Prolator: Ana Lia Moura Lisboa Carneiro, Órgão julgador: Terceira Câmara de Direito Público, Data: 20/10/2011)

Através de análises das jurisprudências desse tribunal é possível perceber que o entendimento majoritário é no sentido de que o laudo pericial, resultante da análise do imóvel a ser desapropriado, deve prevalecer, na ocasião da fixação da justa indenização.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. IMÓVEL DECLARADO DE UTILIDADE PÚBLICA. IMPLANTAÇÃO DA RODOVIA SC-493 (TRECHO TUNÁPOLIS - DESCANSO). AÇÃO DE NATUREZA REAL. PRAZO PRESCRICIONAL QUE EQUIVALE AO PRAZO DO USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. 20 ANOS (CC/1916, ART. 550) OU 15 ANOS (CC/2002, ART. 1.238). DEMANDA SUBMETIDA AO NOVEL CÓDIGO CIVIL. PRAZO PRESCRICIONAL. 15 ANOS. SENTENÇA CASSADA. [...] MÉRITO. APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO COMPROVADO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. VALOR FIXADO DE ACORDO COM O LAUDO PERICIAL. VERBA INDENIZATÓRIA REGULARMENTE APURADA. IMPOSSIBILIDADE DE REDUÇÃO OU COMPENSAÇÃO DO QUANTUM DEVIDO AO EXPROPRIADO. PRECEDENTES. **"Na ação de desapropriação indireta o laudo de avaliação do bem expropriado elaborado com critérios razoáveis pelo perito judicial deve ser acolhido como parâmetro para a fixação da justa indenização [...]"** (Apelação Cível n. 2008.068274-1, de Mondaí. Rel. Des. Pedro Manoel Abreu).". (AC n. 2011.066811-2, de Descanso, rel. Des. Jaime Ramos, j. em 23/03/2012). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Apelação Cível n. 2011.066676-1, de Descanso, rel. Des. Carlos Adilson Silva, data do julgamento: 14/08/2012) (Grifou-se)

No caso a seguir, o magistrado seguiu a mesma linha de raciocínio do exposto anteriormente, entretanto em primeiro grau de jurisdição fora determinada nova perícia para apurar o valor do imóvel na época da imissão de posse e em segundo grau considerou-se desnecessária, haja vista o disposto no art. 26 do decreto-lei nº 3.365/41, que instrui afirmando que o valor da indenização será contemporâneo à avaliação, prevalecendo, desta forma, o primeiro laudo pericial.

DESAPROPRIAÇÃO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. DETERMINAÇÃO, DE OFÍCIO, DO JUÍZO PARA RENOVAÇÃO DA PROVA PERICIAL PARA APURAR O VALOR DO IMÓVEL À ÉPOCA DA IMISSÃO DE POSSE. DESNECESSIDADE. APURAÇÃO QUE DEVE SER CONTEMPORÂNEA À AVALIAÇÃO (ART. 26 DO DEC-LEI N. 3365/41) PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO LAUDO PERICIAL. JUROS COMPENSATÓRIOS. BASE DE CÁLCULO. DIFERENÇA ENTRE O VALOR DA CONDENAÇÃO E DA PARCELA PREVIAMENTE DEPOSITADA. HONORÁRIOS

ADVOCATÍCIOS. RECURSOS E REMESSA PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. O valor da "justa indenização" deve, em regra, ser aquele que for apurado no laudo do perito judicial, que só pode ser desconsiderado em face de fundada impugnação das partes ou por motivada objeção do juiz. 2. **"(...) o valor apurado não pode ser aquele da Declaração de Utilidade Pública, (...), mas, sim, o valor à época da primeira avaliação, nos termos do art. 26 do DL 3.365/1941.** Precedentes do STJ e do STF" (STJ, AgRg nos Edcl no REsp n. 533.989 - SC). 3. Na desapropriação, são devidos juros compensatórios e sua base de cálculo, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, será a diferença entre o valor da indenização fixada na sentença e os 80% (oitenta por cento) do depósito passível de imediato levantamento pelo expropriado (art. 33, § 2º, do Decreto-Lei nº 3.365/41), cessando a sua incidência a partir da promulgação da Emenda Constitucional nº 62/2009. [...] (REsp nº 870.401/SP). (TJSC, Apelação Cível n. 2010.044149-6, de Balneário Camboriú, rel. Des. Newton Janke, Data do julgamento: 09.12.2011) (Grifou-se)

Ante às decisões demonstradas acima, conclui-se que o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, estabelece alguns critérios quando da apreciação da norma ao caso concreto, considerando o laudo pericial primordial, atendendo sempre o disposto no decreto-lei nº 3.365/41 (desapropriação por utilidade pública).

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, da mesma maneira que o Tribunal de Justiça de Santa Catarina entende que o laudo pericial deve ser considerado determinante para a fixação da justa indenização, todavia é imprescindível que atenda às expectativas e exigências do juízo.

DESAPROPRIAÇÃO. USINA HIDRELÉTRICA 14 DE JULHO. QUANTUM INDENIZATÓRIO APURADO NA PERÍCIA QUE NÃO APRESENTA O MÉTODO EMPREGADO PELO EXPERT, TAMPOUCO OS DADOS COLETADOS PARA SUA FIXAÇÃO. COMPLEMENTAÇÃO DA PROVA TÉCNICA. NECESSIDADE. QUESITOS COMPLEMENTARES. CONVERSÃO EM DILIGÊNCIA. DICÇÃO DO ART. 515, § 4º, DO CPC. 1. O laudo pericial apontou valor ao imóvel expropriado, tecendo algumas considerações acerca das suas características. Entretanto, não apresentou o método utilizado, tampouco planilha de dados coletados para a realização do trabalho pericial. Também não foi trazido um croqui da área em apreço, a fim de demonstrar o impacto da desapropriação na totalidade do imóvel da parte ré. 2. Necessidade de complementação do laudo, com a resposta aos quesitos formulados pelo colegiado, para que se possa apurar o valor da justa indenização. 3. Inteligência do art. 515, § 4º, do CPC. JULGAMENTO CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA. (Apelação e Reexame Necessário Nº 70036367936, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson Antônio Monteiro Pacheco, Julgado em 28/06/2012)

No julgado acima, o magistrado proferiu decisão no sentido de que fosse complementada a prova técnica, em virtude da necessidade de serem respondidos alguns quesitos complementares, isto para que propiciasse ao colegiado maior segurança ao fixar a indenização de forma justa.

A discussão da jurisprudência colacionada abaixo, refere-se à dúvida quanto à fixação da justa indenização, na qual o juiz entendeu que o valor indenizatório estava calculado de forma correta, não merecendo reparo.

DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES. IMÓVEL DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE DISTRITO INDUSTRIAL. JUSTA INDENIZAÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 1. Não há como falar em nulidade da sentença porque a ampla dilação probatória foi garantida às partes, inclusive com a realização de três perícias no decorrer da instrução. Ademais, o juiz é o destinatário da prova, nos termos do art. 130 do CPC e, estando suficientemente instruído o processo, não há mais como falar em nulidade ou mesmo a realização de uma quarta perícia, o que atentaria à correta marcha processual. 2. **Os elementos constantes dos autos trazem subsídios suficientes para a fixação da justa indenização. Quantum fixado com base no justo valor definido por perícia consubstanciada no segundo laudo pericial elaborado no decorrer da instrução ora acolhido por esta Câmara. Trabalho do expert que se revela bem fundamentado e dotado de boa técnica, com a adoção do critério consagrado do método comparativo de dados de mercado. [...].** AGRAVO RETIDO IMPROVIDO. PRELIMINARES REJEITADAS E APELAÇÕES PARCIALMENTE PROVIDAS. (Apelação Cível Nº 70045494598, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson Antônio Monteiro Pacheco, Julgado em 17/05/2012) (Grifou-se)

Mais uma vez fora considerada inequívoca a perícia técnica, sempre observando, é claro, se corresponde às exigências processuais.

O julgado a seguir demonstra uma situação em que o proprietário do imóvel a ser desapropriado ingressa com um agravo de instrumento contra uma decisão interlocutória, na qual o magistrado defere ao expropriante a imissão na posse. Ressalte-se que o referido recurso fora negado provimento, sob o fundamento de que o investimento a ser realizado na área da educação seria de grande relevância.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. - A desapropriação por motivo de utilidade pública enseja ao proprietário do imóvel o direito a justa e prévia indenização em dinheiro. A demonstração da urgência na imissão da posse resta demonstrada diante da relevância do investimento a ser efetuado na área da educação. - Questão relativa à justeza do depósito prévio que deverá ser objeto de consideração durante a indispensável avaliação judicial para fins de fixação da competente indenização. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (Agravado de Instrumento Nº 70046517652, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Matilde Chabar Maia, Julgado em 29/03/2012)

A decisão acima demonstra que seria necessário, neste caso, a realização de um depósito prévio pelo expropriante, já que, em tese, se apropriaria do imóvel antes do trânsito em julgado da sentença. O magistrado alude também para a questão da avaliação judicial, ou seria dizer perícia técnica, sendo necessária para a fixação da competente indenização.

O entendimento do Tribunal de Justiça do Paraná não é divergente dos demais tribunais, também entende que, sendo coerente, o laudo pericial possui credibilidade para fundamentar a decisão do juízo.

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. APELAÇÃO NECESSÁRIO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. INDIRETA. VALOR INDENIZATÓRIO ADOTADO NA SENTENÇA DE ACORDO COM LAUDO PERICIAL REALIZADO POR PERITO JUDICIAL. PERÍCIA MINUCIOSA. VALOR ENCONTRADO JUSTO. JULGADOR. LIVRE CONVENCIMENTO DO JULGADOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA E COMPENSATÓRIOS DEVIDOS, SEM CUMULAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, FIXADOS DE ACORDO COM A LEI DE DESAPROPRIAÇÕES. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE EM GRAU DE REEXAME NECESSÁRIO, CONHECIDO DE OFÍCIO. OFÍCIO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Cabe ao magistrado consubstanciado no seu livre convencimento, nos termos do artigo 131 do Código de Processo Civil, e examinadas as provas constantes do processual, caderno processual, formar seu juízo de valor e decidir a lide. O laudo pericial foi elaborado com observância nas normas técnicas com o uso de recursos idôneos na apuração do valor de mercado, não havendo, portanto, elementos inequívocos capazes de valores comprovar que os valores apurados pelo perito judicial sejam equivocados. [...] (TJPR, Relator: Luiz Mateus de Lima, Processo: 891230-5, Acórdão: 32805, Fonte: DJ: 942, Data Publicação: 05/09/2012, Órgão Julgador: 5ª Câmara Cível, Data Julgamento: 14/08/2012)

Entendeu-se que o valor encontrado pelo perito judicial era justo, já que, segundo os magistrados, fora feita uma perícia minuciosa e com cautela.

Utilizou-se o princípio do livre convencimento do juiz, na forma do art. 131 do Código de Processo Civil, onde consta que “O juiz apreciará livremente a prova, atendendo aos fatos e circunstâncias constantes dos autos, ainda que não alegados pelas partes; mas deverá indicar, na sentença, os motivos que lhe formaram o convencimento” (BRASIL, 2012) e, através deste, entendeu-se que o perito judicial apurou o valor de forma idêntica à avaliação do mercado, entendendo ser prova inequívoca, tornando-se inadmissível a reforma.

A jurisprudência colacionada adiante expõe o mesmo entendimento da anterior, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO ÁREA DECLARADA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA A IMPLANTAÇÃO DO RESERVATÓRIO ARUJÁ INSURGÊNCIA DO APELANTE QUANTO AO VALOR DA JUSTA INDENIZAÇÃO DIVERGÊNCIA DE VALORES ENTRE LAUDO DO PERITO OFICIAL E DO ASSISTENTE TÉCNICO DA PARTE INTELIGÊNCIA DA SENTENÇA AFERIÇÃO DO VALOR SE DEU POR MEIO DE PESQUISA MINUCIOSA PERITO DESIGNADO PELO JUÍZO É IMPARCIAL E EQUIDISTANTE DOS INTERESSES DAS PARTES CREDIBILIDADE DO LAUDO INDENIZAÇÃO CORRETAMENTE FIXADA SENTENÇA MANTIDA APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJPR, Relator: Guido Döbeli, Processo: 881106-1, Acórdão: 43599, Fonte: DJ: 938, Data Publicação: 30/08/2012, Órgão Julgador: 4ª Câmara Cível, Data Julgamento: 21/08/2012)

Novamente, percebe-se que o laudo pericial fora considerado inequívoco. Esse posicionamento dos juízes fundamenta-se no Decreto-Lei nº 3.365/41, o qual prevê: “Art. 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à avaliação dos bens” (BRASIL, 2012).

O referido dispositivo ressalta que o juiz irá designar um perito técnico sempre que possível, isto significa dizer que se não encontrar um especialista naquela área, poderá nomear um perito leigo, todavia não poderá ser incompetente.

É nesse sentido que leciona Salles:

Ressalte-se que a possibilidade de nomeação, pelo juiz, de pessoa que *não seja técnica*, para funcionar como perito (art. 14 do Dec.-lei 3.365/1941), não significa que possa o magistrado nomear indivíduo *incompetente* para a realização da perícia. A exceção que a *lei especial* (Dec.-lei 3.365/1941) abre ao disposto no art. 424, I, do CPC, tem em mira evitar o “impasse” que resultaria da inexistência de técnico, no local em que se irá proceder à avaliação dos bens expropriandos, o que seria incompatível com a presteza que se deverá dar ao andamento do processo expropriatório, pela utilidade ou necessidade pública ou, ainda, pelo interesse social que lhe é subjacente. Vale dizer: o que se pretende é que o perito nomeado, apesar de *não ser técnico* na matéria que lhe seja submetida a exame, tenha pelo menos a *competência* necessária para, suprimindo suas deficiências, encontrar o valor correto do bem expropriando, de modo a preencher no patrimônio do expropriado a lacuna gerada pela desapropriação. Grifos do autor (2009, p. 267)

Dessa forma, compete ao juiz designar pessoa preferencialmente técnica, no entanto, se não encontrar, deverá indicar alguém competente, que neste caso poderá não ser especialista.

A função do perito, segundo Salles, é auxiliar o magistrado em matéria técnico-científica ligada aos fatos da causa, ele não substitui o juiz, é um colaborador que facilita a fundamentação da sentença por meio de análise que, posteriormente, servirá de prova nos autos. (2009, p. 268)

Quando a função do perito se limita à percepção de fatos, objetivando propiciar ao magistrado elementos de prova quanto à existência ou inexistência desses fatos, diz-se que o perito é *percipiente*.

Todavia, quando a missão do perito, além da simples verificação dos fatos, visa à apuração de suas causas e conseqüências, ou, ainda, objetiva compreendê-los, distingui-los e caracterizá-los, trazendo ao juiz, assim, elementos de natureza técnico-científica, que lhe possibilitem interpretar os aludidos fatos, sua atuação se aproxima da do magistrado, motivo pelo qual, nesses casos, se convencionou denominá-lo *perito judicante*. Não se perca de vista, entretanto, que, mesmo nessa hipótese, não passa o perito de mero auxiliar do juiz, emitindo apenas uma opinião ou parecer, fornecendo ao magistrado elementos para que possa bem apreciar os fatos da questão *sub judice* e formar sua convicção. (SALLES, 2009, p. 268)

Assim sendo, cabe ao juiz decidir a causa, o perito é apenas seu auxiliar, através do qual, poderá fundamentar sua decisão por meio das provas materiais trazidas ao processo.

Na jurisprudência colacionada abaixo, considerou-se que, por meio da perícia realizada, encontrou-se um justo valor indenizatório, todavia ficara demonstrado o livre convencimento do juiz, vez que reexaminou a quantia no que cerne à correção monetária e aos juros compensatórios.

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO PÚBLICA. DE DESAPROPRIAÇÃO. UTILIDADE PÚBLICA. VALOR INDENIZATÓRIO ADOTADO NA SENTENÇA DE ACORDO COM LAUDO PERICIAL REALIZADO POR PERITO JUDICIAL. PERÍCIA MINUCIOSA. VALOR JUSTO ENCONTRADO. ENCONTRADO. ADO LIVRE CONVENCIMENTO DO JULGADOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS PREJUÍZOS MATERIAIS. **SENTENÇA REFORMADA EM REEXAME QUANTO À CORREÇÃO MONETÁRIA E QUANTOS AOS JUROS COMPENSATÓRIOS.** MANTIDA EM RELAÇÃO AOS JUROS MORATÓRIOS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO. **SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE EM GRAU DE REEXAME.** (TJPR, Relator: Luiz Mateus de Lima, Processo: 845787-0, Acórdão: 32861, Fonte: DJ: 948, Data Publicação: 14/09/2012, Órgão Julgador: 5ª Câmara Cível, Data Julgamento: 21/08/2012) (Grifou-se)

Conclui-se os tribunais da região sul possuem entendimento relacionado ao que preceitua a lei específica, qual seja o Decreto-lei 3.365/41 que instrui especialmente as desapropriações para utilidade pública.

4.2 POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O Superior Tribunal de Justiça entende que, no caso de desapropriação por utilidade pública, a indenização deve ser correspondente a um valor justo.

No julgamento do Agravo em Recurso Especial exposto abaixo, entendeu que o laudo pericial fora devidamente elaborado, observando o valor de mercado e o princípio constitucional do contraditório. Nesse ínterim cabe salientar que as partes

podem impugnar o laudo pericial, cabendo ao juiz, no que tange ao princípio de seu livre convencimento, tomar a decisão que lhe pareça mais apropriada ao caso concreto.

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PRINCÍPIO DA JUSTA INDENIZAÇÃO. PERÍCIA JUDICIAL. REVISÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA DE JUROS COMPENSATÓRIOS AINDA QUE A ÁREA EXPROPRIADA SEJA IMPRODUTIVA. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DA PORCENTAGEM APLICADA. MATÉRIA APRECIADA NESTA CORTE SOB O RITO DO ART. 543-C, DO CPC (REsp 1.111.829/SP). [...] **"A fixação da indenização, nos casos de desapropriação por utilidade pública e interesse social, é realizada mediante a aferição de um preço justo, que lhe preserve o valor real. O laudo do perito judicial, além de estar bem elaborado, foi realizado ao amparo do crivo do contraditório e observou o valor de mercado, [...].** 3. **No tocante a legalidade na aplicação de juros compensatórios, ainda que a terra expropriada tenha sido considerada improdutiva, o Tribunal ordinário se fundamentou no mesmo sentido da jurisprudência do STJ sobre o Tema. Desse modo, aplica-se, à espécie, a incidência da Súmula 83/STJ.** 4. Quanto a porcentagem dos juros compensatórios, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp 1.111.829/SP, DJe 25/5/2009, sob o regime do art. 543-C do CPC, considerou que os juros compensatórios, em desapropriação, são devidos no percentual de 12% ao ano, nos termos da Súmula 618/STF, exceto no período compreendido entre 11.6.1997 (início da vigência da Medida Provisória 1.577, [...]. Portanto, irretocável a aplicação feita pelo Tribunal de Origem nos termos do aclaratórios de fls. 823-834. 5. Agravo regimental não provido. (STJ, AgRg no AREsp 58111 / CE Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 2011/0229085-4, Relator: Ministro Benedito Gonçalves (1142), Órgão Julgador: T1 - Primeira Turma, Data do Julgamento: 06/09/2012) (Grifou-se)

Nessa decisão questionou-se a legalidade da aplicação de juros compensatórios em área improdutiva, o Superior Tribunal de Justiça mencionou no julgamento do recurso, a súmula 83 do mesmo tribunal, a qual aduz que se a decisão recorrida fundamentar-se no mesmo sentido do juízo ao qual recorreu-se, não será conhecido o Recurso Especial pela divergência.

Preceitua a referida súmula do STJ:

SÚMULA 83 / STJ - NÃO SE CONHECE DO RECURSO ESPECIAL PELA DIVERGÊNCIA, QUANDO A ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO DA DECISÃO RECORRIDA. (BRASIL, 2012)

Noutro julgamento do Superior Tribunal de Justiça, pode-se perceber uma falha do juízo *a quo*, quando do acolhimento do laudo pericial.

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. CRITÉRIO DE CONHECIMENTO. REEXAME. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. 1. Embargos de divergência do Estado do Rio Grande do Norte. 1.1 Tempestividade. O acórdão proferido nos últimos embargos de declaração foram publicados no DJe de 11.02.09. Levando-se em conta o prazo em dobro – 30 (trinta) dias – nos termos dos arts. 188, do CPC e 266 do RISTJ, o prazo final para a interposição dos presentes embargos findaria-se em 13.03.09 (sexta-feira). Entretanto, em face do problema no recebimento das petições eletrônicas ocorrido no último dia do prazo, consoante certificado por esta Corte, a petição foi protocolada no primeiro dia útil seguinte, qual seja, dia 16.03.09 (segunda-feira). Assim, deve ser afastada a suposta intempestividade do recurso. [...] 2.2 Do dissídio quanto à interpretação do artigo 131 do CPC e da fixação do justo valor da indenização. Verifica-se não existir a indispensável similitude fática a autorizar o conhecimento dos embargos. **O aresto embargado, ao analisar a situação específica dos autos, entendeu que seria necessário afastar o laudo técnico adotado pelo Tribunal de origem, sob pena de violação do disposto nos artigos 27 do Decreto-Lei 3.365/41**, que disciplina a desapropriação por utilidade pública, e 42 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Os paradigmas, por sua vez, também avaliando as circunstâncias peculiares de cada caso, não diagnosticaram nenhum vício no laudo emitido pelo expert. 3. Embargos de divergência de ambas as partes não conhecidos. (STJ, EREsp 986470 / RN Embargos de Divergência em Recurso Especial 2009/0054541-2, Relator: Ministro CASTRO MEIRA (1125), Órgão Julgador: S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data do julgamento: 26/05/2010) (Grifou-se)

Nesse caso, segundo o STJ, se não fosse afastado o laudo pericial, desrespeitaria os requisitos do art. 27 do Decreto-lei nº 3.365/41, que menciona:

Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu. (BRASIL, 2012)

Outro julgado desse tribunal superior deixou evidente o entendimento de que a fixação de indenização justa no processo de desapropriação enseja uma análise minuciosa.

Entende o STJ que não pode atuar como uma terceira instância revisora, já que segundo a súmula 07/STJ (sete), a mera pretensão de revisão de provas não enseja Recurso Especial.

Quanto à súmula mencionada, faz-se uma ressalva no caso de o tribunal de origem adotar laudo pericial desconexo com os elementos fáticos, não relatando sequer os motivos técnicos da decisão, situação em que o Superior Tribunal de Justiça atuaria como revisor.

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. IMÓVEL DECLARADO DE UTILIDADE PÚBLICA. CONSTRUÇÃO DO "RODOANEL" NA CIDADE DE SÃO PAULO. PRINCÍPIO DA JUSTA INDENIZAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE QUALIFICAR JURIDICAMENTE OS FATOS. OMISSÃO DO TRIBUNAL A QUO NÃO SANADA. JUROS COMPENSATÓRIOS. FIXAÇÃO. TEMPUS REGIT ACTUM. MP 1.577 - 97 E SUAS EDIÇÕES POSTERIORES. ADI 2.332/DF. 1. A ofensa ao art. 27 do Decreto-Lei n. 3.365/41 não há de ser conhecida, porquanto **é ressabido que o exame dos critérios norteadores da justa indenização demanda a análise do arcabouço fático-probatório dos autos, defeso ao STJ porquanto não pode atuar como terceira instância revisora ou Tribunal de apelação reiterada.** Essa é a exegese da Súmula n.7/STJ, segundo a qual, *ipsis litteris*: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. 2. A despeito de o STJ preconizar entendimento segundo o qual a qualificação jurídica dos fatos não prescinde de nova análise do arcabouço fático-probatório dos autos, essa hipótese é tão somente permitida quando a Corte de origem assenta, nas suas razões de decidir, os fatos e as provas, o que não se verifica no caso concreto, pois o Tribunal de Justiça paulista elegeu o laudo pericial do assistente técnico da expropriante, sem, no entanto, ter explicitado as questões de ordem técnica dessa escolha. [...] 4. Os juros compensatórios são fixados à luz do princípio *tempus regit actum*. [...]. 5. No caso sub examinem, o imóvel em questão foi declarado de utilidade pública pelo Decreto Estadual n. 43.386, de 17 de agosto de 1988, ou seja, na vigência da MP n. 1.577/97. Dessarte, o agravo regimental merece ser provido nesse ponto, e os juros compensatórios devem incidir no patamar de 6% (seis por cento) ao ano até 13/09/2001 e, a partir daí, na razão de 12 (doze por cento) ao ano. 6. Agravo regimental parcialmente provido. (AgRg no REsp 1000083 / SP AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL

2007/0251108-0, Relator: Ministro BENEDITO GONÇALVES (1142), Órgão julgador: T1 - PRIMEIRA TURMA, Data do julgamento: 13/04/2010) (Grifou-se)

Ressaltou-se também nessa decisão, o princípio “*tempus regit actum*”, pelo qual se entende que deve ser fixada a norma vigente à época da ocorrência do fato. Assim, no caso em tela, os juros compensatórios serão calculados em conformidade com a legislação vigente no tempo em que ocorreu a desapropriação pelo Poder Público.

Por conseguinte, através das jurisprudências colacionadas acima, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça diz respeito à aplicação das regulamentações contidas no Decreto-lei 3.365/41, entendendo também, pela necessidade de nomeação de perito capaz de proporcionar ao magistrado, elementos fático-probatórios suficientes a servirem de fundamentação à sentença definitiva.

4.3 POSICIONAMENTO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

O Supremo Tribunal Federal, da mesma maneira que os Tribunais da Região Sul e que o Tribunal Superior, entende que deve aplicar a lei específica e, consequentemente, a perícia judicial.

Uma divergência apontada quanto ao entendimento dos referidos Tribunais é a fixação dos juros compensatórios, isto porque, em alguns casos, fixa-se o percentual de 6% (seis por cento) e noutros 12% (doze por cento) a partir da imissão na posse.

DESAPROPRIAÇÃO. JUROS COMPENSATORIOS. (FIXAÇÃO).- A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL E FIRME NO SENTIDO DE ADMITIR QUE A ESTIPULAÇÃO DOS JUROS COMPENSATORIOS EM 12% AO ANO ATENDE ADEQUADAMENTE A FINALIDADE DE DAR AO EXPROPRIADO UMA JUSTA INDENIZAÇÃO. PERICIA. LAUDO PERICIAL. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO. A FACULDADE ASSEGURADA AOS PERITOS NO

ART. 429 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NÃO OBSTA A QUE O JUIZ APRECIE ESSES ELEMENTOS A LUZ DO ART. 436, PELO QUAL NÃO FICA ADSTRITO AO LAUDO PERICIAL. (STF, RE 93636 / PR – PARANÁ, RECURSO EXTRAORDINÁRIO, Relator(a): Min. RAFAEL MAYER, Julgamento: 12/05/1981, Órgão Julgador: Primeira Turma)

O Supremo Tribunal Federal sumulou o assunto expondo claramente que “Súmula 618/STF - Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano.” (BRASIL, 2012)

Portanto, compreende-se que os juros compensatórios não serão aplicados no percentual de 12% (doze por cento) somente no período compreendido entre 11/06/1997 e 13/09/2001, respectivamente a Medida Provisória que reduziu a porcentagem desses juros para 6% (seis por cento) e a data da publicação da decisão do Supremo suspendendo essa expressão “de até 6% (seis por cento)”, contida no “*caput*” do art. 15-A, do Decreto-lei nº 3.365/41.

A aparente divergência no STF, na verdade é norteadada pelo princípio já mencionado anteriormente, “*tempus regit actum*”, isto porque, após 13 de setembro de 2001 será decidido pela fixação de juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano, todavia naquele período compreendido essa data até 11 de junho de 1997, fixar-se-á o percentual de 6% (seis por cento).

Para conseguir-se visualizar a explanação acima, cita-se a jurisprudência abaixo, que é antiga, mas demonstra a transitoriedade do entendimento no Supremo Tribunal Federal.

DESAPROPRIAÇÃO. JUROS COMPENSATORIOS. GARANTIA DA JUSTA INDENIZAÇÃO NÃO VIOLADA: ART-153, PAR-22. **A FIXAÇÃO DOS JUROS COMPENSATORIOS EM BASES INFERIORES A 12% AO ANO NÃO FERE A GARANTIA DA JUSTA INDENIZAÇÃO** (ART-153, PAR-22 DA LEI MAIOR), A PAR DO QUE, NO CASO, A REDUÇÃO DE TAIS JUROS QUE FICARAM AQUEM DO NORMALMENTE CONCEDIDO SE PRENDEU A SITUAÇÃO ESPECIAL, DEVIDAMENTE INDICADA NO ACÓRDÃO IMPUGNADO. OBICE REGIMENTAL NÃO ULTRAPASSADO: ART-325, V, C, DO RI-STF. ((AI 90808 AgR, Relator: Min. ALDIR PASSARINHO, Órgão julgador: Segunda Turma, Data do julgamento: 02/09/1983) (Grifou-se)

Esse julgamento foi em 02 de setembro de 1983, ou seja, antes da medida provisória que reduziu os juros compensatórios para 6% ao ano e, mesmo assim, o STF entendeu que a fixação de juros compensatórios em bases inferiores a 12% não feririam o princípio constitucional da justa indenização.

Apesar do disposto no “*caput*” do art. 15-A, deve se considerar o percentual de 12% ao ano fixado pela Súmula 618 do STF, no entanto, essa linha de julgamento, baseada na referida súmula, não pode ser considerada imutável, já que o próprio Tribunal Supremo prevê a revisão dos enunciados por qualquer Ministro. (Moreira apud Salles, 2009, p. 325)

Uma outra questão levantada por Salles, quanto aos juros devidos na indenização desapropriatória, é o anatocismo, prática proibida por lei que consiste na cobrança de juros sobre juros (de mesma origem).

Pois bem, no processo desapropriatório são devidos juros moratórios (pela demora do pagamento) e os juros compensatórios (devidos desde a imissão provisória na posse).

Ocorre que esses juros são de origem diversa e, desta forma, não se enquadram na conceituação de anatocismo (cobrança de juros compostos de mesma origem).

Destarte, como o *caput* do art. 15-A não teve sua eficácia suspensa, exceção feita à expressão “de até seis por cento ao ano”, vigora, atualmente, a vedação de juros compostos no cálculo dos juros compensatórios a que alude a referida norma, mas não a dos juros moratórios sobre os compensatórios (Súmula 102 do STJ) (SALLES, 2009, p. 326)

O julgado abaixo demonstra mais uma vez o impasse com o qual o Supremo Tribunal Federal estava lidando:

Ação direta de inconstitucionalidade. Artigo 1º da Medida Provisória nº 2.027-43, de 27 de setembro de 2000, na parte que altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, introduzindo o artigo 15-A, com seus parágrafos, e alterando a redação do parágrafo primeiro do artigo 27. - Esta

Corte já firmou o entendimento de que é excepcional o controle judicial dos requisitos da urgência e da relevância de Medida Provisória, só sendo esse controle admitido quando a falta de um deles se apresente objetivamente, o que, no caso, não ocorre. - **Relevância da arguição de inconstitucionalidade da expressão "de até seis por cento ao ano" no "caput" do artigo 15-A em causa em face do enunciado da súmula 618 desta Corte.** - Quanto à base de cálculo dos juros compensatórios contida também no "caput" desse artigo 15-A, para que não fira o princípio constitucional do prévio e justo preço, deve-se dar a ela interpretação conforme à Constituição, para se ter como constitucional o entendimento de que essa base de cálculo será a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença. - Relevância da arguição de inconstitucionalidade dos parágrafos 1º e 2º do mesmo artigo 15-A, com fundamento em ofensa ao princípio constitucional da prévia e justa indenização. - A única consequência normativa relevante da remissão, feita pelo § 3º do aludido artigo 15-A está na fixação dos juros no percentual de 6% ao ano, o que já foi decidido a respeito dessa taxa de juros. - É relevante a alegação de que a restrição decorrente do § 4º do mencionado artigo 15-A entra em choque com o princípio constitucional da garantia do justo preço na desapropriação. - Relevância da arguição de inconstitucionalidade do parágrafo 1º do artigo 27 em sua nova redação, no tocante à expressão "não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)". Deferiu-se em parte o pedido de liminar, para suspender, no "caput" do artigo 15-A do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, introduzido pelo artigo 1º da Medida Provisória nº 2.027-43, de 27 de setembro de 2000, e suas sucessivas reedições, a eficácia da expressão "de até seis por cento ao ano"; para dar ao final desse "caput" interpretação conforme a Constituição no sentido de que a base de cálculo dos juros compensatórios será a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença; e para suspender os parágrafos 1º e 2º e 4º do mesmo artigo 15-A e a expressão "não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)" do parágrafo 1º do artigo 27 em sua nova redação. (STF, ADI 2332 MC, Relator: Min. MOREIRA ALVES, Órgão julgador: Tribunal Pleno, data do julgamento: 05/09/2001) (Grifou-se)

Nesse caso, julgado poucos dias antes da suspensão da expressão do *caput* do art. 15-A, a Suprema Corte já menciona a relevância da arguição de inconstitucionalidade quanto à aplicação do percentual de “até seis por cento ao ano”, todavia menciona o entendimento consolidado até então (art. 15-A, *caput*, Decreto-lei 3.365/41).

É possível afirmar também que a referida Corte considerou, na época do julgamento exposto acima, que a base de cálculo dos juros compensatórios seria a diferença apurada entre oitenta por cento do preço ofertado em juízo e o valor fixado

na sentença, isto para que não ferisse o princípio constitucional da justa e prévia indenização.

Venosa colaciona que os juros compensatórios são devidos desde a imissão provisória na posse, caso ocorra, obtendo-se o valor da base de cálculo através da diferença entre o valor da oferta (quanto se pretende pagar) e o valor da indenização (valor fixado em juízo), incidindo taxa de 12% (doze por cento) ao ano.

Sendo assim, a base de cálculo dos juros compensatórios será a diferença apurada entre 80% (oitenta por cento) da quantia ofertada em juízo e o valor fixado na sentença.

No mesmo sentido alude Henrique Varejão de Andrade:

Na desapropriação indireta, a base de cálculo dos juros compensatórios é o valor de avaliação do bem e, na desapropriação direta, a diferença entre 80% do valor ofertado em juízo o valor do bem fixado em sentença, porque aquele é o percentual máximo que pode ser levantado pelo réu na ação de desapropriação (art. 33, §2º, D-I 3.365/41) (2011)

Ante todo o exposto, conclui-se que o entendimento nos Tribunais do Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal, quanto à aplicação da justa indenização é uniforme, aplicando-se a legislação específica e adotando o laudo pericial com grande credibilidade.

Apesar de o entendimento dos referidos tribunais ser o mesmo atualmente, necessário é ressaltar a questão referente aos juros compensatórios, pois, como vimos anteriormente, a suspensão à redação do caput art. 15-A, do Decreto-lei 3.365/41 pode ser transitória (passível de mudança), conforme art. 103 do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal que afirma:

Art. 103. Qualquer dos Ministros pode propor a revisão da jurisprudência assentada em matéria constitucional e da compendiada na *Súmula*, procedendo-se ao sobrestamento do feito, se necessário. (BRASIL, 2012)

Através dessa redação abre-se a possibilidade de mutação dos entendimentos já consolidados, podendo ser observada ao permitir-se a revisão de matérias constitucionais, como também das que já se encontram sumuladas.

Por fim, cumpre reforçar em que corresponde, a redação do art. 15-A, do Decreto-lei mencionado acima, com o tema do presente estudo. Dispõe o mencionado dispositivo:

Art. 15-A No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão **juros compensatórios de até seis por cento ao ano** sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos. (BRASIL, 2012) (Grifou-se)

Pois bem, a transitoriedade entre o percentual de 6 (seis) e 12 (doze) por cento dos juros compensatórios, cuja modificação ocorreu na Suprema Corte, diz respeito exatamente à delimitação do tema, cujo enfoque essencial são os critérios quantitativos que deverão ser analisados pelo órgão julgador, a fim de fixar-se uma justa indenização.

5 CONCLUSÃO

Dentre as respostas encontradas no desenvolvimento deste trabalho, encontra-se a conceituação do instituto desapropriatório, através da qual se pode afirmar que para o processo desapropriatório existem três fundamentos, dos quais o Estado se apropria para iniciar a desapropriação, são eles: a necessidade pública, o interesse social e a utilidade pública.

Apesar de soar, na maioria das vezes, como algo injusto para os desapropriados, todos os atos da administração pública se pautam na legalidade jurídica.

Uma boa explicação para isso, é o princípio constitucional da prevalência do interesse público sobre o privado e, por enquadramento, o da função social da propriedade. Com relação ao primeiro pode-se concluir que, para atender um bem de maior relevância, efetivamente, a desapropriação em prol da coletividade, é justificável mesmo quando observados os interesses dos particulares. No mesmo raciocínio e com maior razão, o particular não merece qualquer amparo de oposição se não estiver promovendo a devida destinação ao seu bem imóvel. Não é razoável defender que esse possua o referido bem e não se importe com sua função social.

Existem ainda, os processos desapropriatórios com e sem indenização. A desapropriação com indenização é a regra geral, devendo ser justa, prévia e em dinheiro. A desapropriação destituída de pagamento indenizatório, é a única exceção presente no instituto, apenas nos casos de cultivo ilegal de plantas psicotrópicas.

Nesse íterim, passa-se à conclusão do processo indenizatório, no qual se entende que a indenização é a compensação pela perda sofrida do desapropriado, não deixando, no entanto, de ser uma exigência, uma vez a destituição da própria moradia e o requisito constitucional de cumprimento obrigatório para a consumação do processo desapropriatório.

Como observado, no decorrer do trabalho, são diversos os critérios que precisam ser observados e aplicados para aproximar-se de uma indenização justa,

dentre os quais estão: o valor do bem expropriado; os lucros cessantes e os danos emergentes; os juros compensatórios; os juros moratórios; honorários advocatícios, acrescidos de juros compensatórios e moratórios; custas e despesas judiciais; correção monetária; despesas com desmonte e até mesmo o transporte de mecanismos instalados.

Para os últimos, é facultado ao magistrado leva-los em consideração, já que são despesas acessórias, entretanto é importante essa faculdade, pois atribui discricionariedade ao juiz, permitindo seu livre convencimento.

É bom lembrar que todos os aspectos mencionados possuem um único objetivo, alcançar a justeza da indenização desapropriatória, demonstrando que sua tangibilidade não é tão simples quanto se apresenta.

Os conceitos indeterminados ajudam e muito desse momento decisório, isto porque permitem uma aplicação dotada de flexibilidade, não literal. Esse lado positivo diz respeito à não aplicação do direito ao “pé da letra”, ou seja, não interpretação de forma gramatical, mas sim sistemática.

Desta forma, é possível aproximar-se um pouco mais da justeza, vez que a sociedade cresce e as problemáticas crescem juntamente com ela; por outro lado, as normas são pensadas para um determinado tempo, feitas num período da história, mas que precisam alcançar várias gerações futuras e outros contextos, sobre nova evolução jurídica.

Nesse aspecto reside a grande importância dos conceitos indeterminados, já que através deles é possível alcançar, de forma atual e correta, qualquer geração, quaisquer circunstâncias e de qualquer tempo, sendo que a explicação para esse fator é a interpretação de acordo com a subjetividade do magistrado, em conjunto com o caso concreto.

Uma outra problemática ressaltada e também muito importante é o caso das desapropriações com pagamento indenizatório injusto, situação recorrente nas desapropriações de aeroportos, como o de Confins, onde apesar de serem situados em área urbana, o valor das indenizações, foi calculado com base em imóveis rurais, tornando a indenização aquém do valor efetivamente devido.

Analisando os julgados dos tribunais da região sul, pode-se concluir pela não divergência de entendimento, observa-se a supervalorização da análise pericial, quando observados os critérios fixados pelo juízo, juntamente com a aplicação da lei específica de desapropriação para utilidade pública nº 3.365/41.

O Superior Tribunal de Justiça entende que o valor da indenização, nos casos de desapropriação por utilidade pública, deve ser efetivamente um valor justo, afirmando, desta forma, o que já fora mencionado por vários autores no decorrer da monografia. Noutros aspectos, o referido tribunal segue o mesmo entendimento dos tribunais da região sul.

O Supremo Tribunal Federal entende, conclusivamente, pela aplicação da lei específica e, conseqüentemente, pela acolhida às conclusões do perito judicial.

Encontra-se, entretanto, uma aparente divergência no que diz respeito aos juros compensatórios, isto porque, para o período compreendido entre 11/06/1997 e 13/09/2001, deve ser aplicada a porcentagem de 6% (seis por cento) e para os demais períodos essa será de 12% (doze por cento). Essa disparidade possui fundamento num princípio chamado “*tempus regit actum*”, o qual instrui a ser aplicada a lei da época em que ocorreu o fato, objeto do julgamento no processo desapropriatório.

Cabe esclarecer que atualmente, baseada na súmula 618 do STF, a porcentagem aplicada é a de 12% (doze por cento), todavia, esse entendimento não pode ser considerado imutável, já que a Suprema Corte decidiu (art. 103 do Regimento Interno do STF) no sentido de que qualquer ministro poderá propor a revisão dos enunciados.

Por fim, conclui-se que a súmula supracitada suspendeu a redação do “*caput*” do art. 15-A do Decreto-lei nº 3.365/41, no que se refere à expressão de “até 6% (seis por cento)”, passando a atribuir o percentual de 12% (doze por cento) à fixação dos juros compensatórios.

A referida transitoriedade corresponde exatamente à problemática do presente estudo, vez que a discussão gira em torno dos percentuais referentes aos juros compensatórios, cabendo ao magistrado analisar face ao caso concreto, esse

critério quantitativo juntamente com os demais, no intuito de atender ao princípio constitucional da justa indenização.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Henrique Varejão. **Palestra: Aspectos gerais da desapropriação indireta**. Disponível em: <http://www.icmbio.gov.br/intranet/download/arquivos/cgfun/OFICINA_CGFUN_JUN2011/DIA16/SLIDE-PALESTRA-DESAPROPRIACAO-INDIRETA-AULA1.pdf>. Acesso em: 28 out. 2012

BARACHO, José Alfredo de Oliveira. **Teoria Geral dos Conceitos Legais Indeterminados**. Disponível em: <http://bdjur.stj.gov.br/xmlui/bitstream/handle/2011/26264/teoria_geral_conceitos_legais.pdf?...>. Acesso em 15 set. 2012.

BRAGA, Jorge Luiz. **O sistema adotado pelo novo Código Civil para tornar concretos os seus regramentos e o aumento da liberdade do juiz na sua aplicação**. Disponível em: <http://www.escriorioonline.com/webnews/imprime.php?id_noticia=4291&PHPSESSID=&>. Acesso em 15 out. 2012.

BRASIL. **Agravo Regimental em Agravo de Instrumento nº 90808-SP**. Desapropriação. Juros Compensatorios. Garantia da Justa Indenização não violada: Art-153, par-22. A Fixação dos Juros Compensatorios em bases inferiores a 12% ao ano não fere a garantia da justa indenização (Art-153, par-22 da Lei Maior). Relator: Min. Aldir Passarinho. Órgão julgador: Segunda Turma. Data do julgamento: 02/09/1983. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 28 out. 2012.

BRASIL. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 58111-CE**. Processual civil e administrativo. Agravo regimental no agravo em recurso especial. Ação de desapropriação. Princípio da justa indenização. Perícia judicial. Revisão do entendimento do tribunal de origem. Impossibilidade. Súmula 7/STJ. Incidência de juros compensatórios ainda que a área expropriada seja improdutiva. Súmula 83/STJ. Revisão da porcentagem aplicada. Matéria apreciada nesta Corte sob o rito do art. 543-C, do CPC. Relator: Ministro Benedito Gonçalves. Órgão Julgador: Primeira Turma. Data do Julgamento: 06/09/2012. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 28 out. 2012.

BRASIL. **Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1000083-SP**. Administrativo e Processual Civil. Agravo Regimental No Recurso Especial. Ação de Desapropriação. Imóvel Declarado de Utilidade Pública. Construção do "Rodoanel" na cidade de São Paulo. Princípio da Justa Indenização. Incidência da Súmula 7/STJ. Impossibilidade de qualificar juridicamente os fatos. Omissão do Tribunal a quo não sanada. Juros Compensatórios. Fixação. Tempus Regit Actum. MP 1.577 - 97 e suas edições posteriores. Adin 2.332/DF. Relator: Ministro Benedito Gonçalves.

Órgão Julgador: Primeira Turma. Data do Julgamento: 13/04/2010. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 28 out. 2012

BRASIL. Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1190684-RJ. Processual civil e administrativo. Desapropriação indireta. Cumulação de lucros cessantes com juros compensatórios. Matéria exclusivamente de direito. bis in idem. Afronta ao Princípio Constitucional Da Justa Indenização. Relator: Ministro Humberto Martins. Órgão Julgador: Segunda Turma. Data do julgamento: 16 dez. 2010. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 03 nov. 2012.

BRASIL. Código Civil Brasileiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm Acesso em 12 out. 2012.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <www.jf.jus.br> Acesso em 10 dez. 2012.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em 16 out. 2011.

BRASIL. Decreto-Lei nº 3.365 de 21 de junho de 1941. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3365.htm>. Acesso em 10 out. 2011.

BRASIL. Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 986470-RN. Processual Civil e Administrativo. Embargos de Divergência. Critério de conhecimento. Reexame. Similitude fática. Ausência. Relator: Ministro Castro Meira. Órgão Julgador: Primeira Seção. Data do julgamento: 26/05/2010. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 28 out. 2012.

BRASIL. Embargos Infringentes em Ação Rescisória nº 3971-GO. Embargos Infringentes. Ação Rescisória. Desapropriação para fim de reforma agrária. Violação de literal disposição de lei. Inclusão de área urbana. Loteamento aprovado pela prefeitura municipal. Violação de disposição de lei. Inexistência. Súmula 343/sSTF. Revisão de fatos. Pretensão de reexame de prova. Impossibilidade. Relator: Ministro Humberto Martins. Órgão Julgador: Primeira Seção. Data do julgamento: 22/06/2011. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 21 out. 2012.

BRASIL. **Fórum de Reforma Urbana**. Disponível em:
<www.forumreformaurbana.org.br>. Acesso em 20 out. 2011.

BRASIL. **Lei nº 4132 de 10 de setembro de 1962**. Disponível em:
<www.planalto.gov.br>. Acesso em 16 out. 2011.

BRASIL. **Lei nº 8.257 de 26 de novembro de 1991**. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8257.htm>. Acesso em 03 jun. 2012.

BRASIL. **Recurso Especial nº 913904-RJ**. Administrativo. Desapropriação. Utilidade Pública. Decreto-Lei Nº 3.365/41. Justa Indenização. Laudo Pericial Suficiente. Observância do Sisposto No Art. 27 do Decreto-Lei Nº 3.365/41. Reexame de Matéria Fático-Probatória. Óbice da Súmula 07/STJ. Violação Ao Art. 535, do CPC. Inexistência. Relator: Ministro Luiz Fux. Data do Julgamento: 05/02/2009. Órgão Julgador: Primeira Turma. Disponível em: <www.stj.gov.br>. Acesso em 31 out. 2011.

BRASIL. **Recurso Especial nº 91525-SP**. Desapropriação. O Valor da Indenização será contemporâneo da avaliação. Irrecorrido o acórdão que determinou nova perícia para revisão dos critérios técnicos utilizados no primeiro laudo. Não se pode rever o acórdão que é consequência do primeiro. Disponível em: <www.stf.jus.br>. Acesso em 31 out. 2011.

BRASIL. **Recurso Extraordinário nº 93636-PR**. Desapropriação. Juros Compensatórios. (Fixação). A Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é firme no sentido de admitir que a estipulação dos juros compensatórios em 12% ao ano atende adequadamente a finalidade de dar ao expropriado uma justa indenização. Relator: Min. Rafael Mayer. Data do Julgamento: 12/05/1981. Órgão Julgador: Primeira Turma. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 28 out. 2012.

BRASIL. **Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal**. Disponível em:
<<http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/legislacaoRegimentoInterno/anexo/REGIMENTOINTERNO19801.pdf>>. Acesso em 28 out. 2012.

BRASIL. **Súmula 561 do Supremo Tribunal Federal**. Disponível em:
<www.stf.jus.br>. Acesso em 30 out. 2011.

BRASIL. **Súmula 83 do Supremo Tribunal Federal**. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/enunciados.jsp?&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=411>>. Acesso em 28 out. 2012.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2332-DF**. Ação direta de inconstitucionalidade. Artigo 1º da Medida Provisória nº 2.027-43, de 27 de setembro de 2000, na parte que altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, introduzindo o artigo 15-A, com seus parágrafos, e alterando a redação do parágrafo primeiro do artigo 27. Requerente: Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil. Requerido: Presidente da República. Relator: Min. Moreira Alves. Órgão julgador: Tribunal Pleno. Data do julgamento: 05 de setembro de 2001. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 28 out. 2012.

CADEMARTORI, Luiz Henrique Urquhar. **Conceitos jurídicos indeterminados no âmbito da nova hermenêutica**. Disponível em: <<http://revista.grupointegrado.br/revista/index.php/discursojuridico/article/viewFile/234/115>>. Acesso em 09 nov. 2012.

CASTRO, Mônica. **A Desapropriação Judicial no Novo Código Civil**. Disponível em: <<http://www.mundojuridico.adv.br>> Acesso em 10 dez. 2012.

CORREIA, Fernanda Cristina. **A desapropriação e o interesse social**. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/3021/A-desapropriação-e-o-interesse-social>>. Acesso em 16 out. 2011.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Comentários à Lei da Desapropriação**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991. 626 p.

DANTAS, Ivo. **Direito Constitucional Econômico: globalização e constitucionalismo**. Curitiba: Juruá editora, 1999. 181 p.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. 70-73 p.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 23. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2010. 875 p.

DISTRITO FEDERAL. **Apelação Cível nº 1709-TO**. Administrativo. Desapropriação. Imóvel Rural e Urbano. Critério Diferenciador. Destinação Econômica. Indenização: Terra Nua e Benfeitorias. Recorrente: Ademar Vitorassi. Recorrido: INVESTCO S/A. Relator: Desembargador Federal Olindo Menezes. Data de Julgamento: 17/01/2006. Órgão Julgador: Terceira Turma. Disponível em: <<http://www.trf1.jus.br>>. Acesso em: 15 nov. 2012.

EGER, Joubert Farley. **Exceções à Indenização Prévia e Justa na Desapropriação**. Disponível em: <http://www.unidavi.edu.br/PESQUISA/revista/material_publico/6ed/joubert.pdf>. Acesso em 13 abr. 2012.

ENTERRÍA, Eduardo García; FERNANDEZ, Tomás Ramón apud CADEMARTORI, Luiz Henrique Urquhar. **Conceitos jurídicos indeterminados no âmbito da nova hermenêutica**. Disponível em: <<http://revista.grupointegrado.br/revista/index.php/discursojuridico/article/viewFile/234/115>>. Acesso em 09 nov. 2012.

FERNANDES, Edésio. **Direito urbanístico e política urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2001. 629p.

FRANÇA, R. Limongi. **Hermenêutica Jurídica**. 10. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. 190 p.

FRANCO SOBRINHO, Manoel de Oliveira. **Desapropriação**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. 568 p.

FREIRE, Antonio Ricardo Fernandes. **Considerações sobre a Usucapião Coletiva do Estatuto da Cidade e a Desapropriação Judicial do Código Civil**. Disponível em: <<http://www.mp.rn.gov.br/userfiles/file/RevistaMP/RevMP0008.pdf>>. Acesso em 03 jun. 2012.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Controvérsias constitucionais acerca do usucapião coletivo**. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/8318/controversias-constitucionais-acerca-do-usucapiao-coletivo>>. Acesso em 04 dez. 2012.

GROTTI, Dinorá Adelai Mussetti. **Conceitos jurídicos indeterminados**. Disponível em:

<http://bdjur.stj.jus.br/xmlui/bitstream/handle/2011/20046/conceitos_juridicos_inde_terminados.pdf?sequence=1>. Acesso em 15 set. 2012.

GUIMARÃES, Ubirajara. **Desapropriação por utilidade pública**. Disponível em: <<http://www.ubirajaraquimaraes.adv.br>>. Acesso em 10 dez. 2012.

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação: doutrina e prática**. 4. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2002. 384 p.

ICMBIO. **Palestra: Aspectos gerais da desapropriação indireta**. Disponível em: <http://www.icmbio.gov.br/intranet/download/arquivos/cgfun/OFICINA_CGFUN_JUN_2011/DIA16/SLIDE-PALESTRA-DESAPROPRIACAO-INDIRETA-AULA1.pdf>. Acesso em: 28 out. 2012

LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998. 174 p.

MAGNO, Alexandre. **Espécies de atos normativos**. Disponível em: <<http://www.alexandremagno.com/site/index.php?p=concurso&id=194>>. Acesso em: 03 jun. 2012.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Teoria e Prática da desapropriação**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 1999. 635 p.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 20. ed. São Paulo: Malheiros editores Ltda, 2006. 1032 p.

MORENO, Fernando Sainz apud PEREIRA, João Batista Gomes. **Poder de Polícia, Conceitos Indeterminados e Discricionariedade**. Disponível em: <http://revistajustica.jfddf.jus.br/home/edicoes/Outubro11/artigo_Joao3.html> Acesso em: 15 set. 2012.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Usucapião**. 6. ed. Rio de Janeiro: Aide editora, 1992. 273 p.

NOBRE JÚNIOR, Edilson Pereira. **Desapropriação para fins de reforma agrária**. 3. ed. ver. e atual Curitiba, PR: Juruá, 2006. 257 p.

NOHARA, Irene Patrícia. **Conceitos Jurídicos Indeterminados**. Disponível em: <http://www.direitoadm.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=147:conceitos-juridicos-indeterminados&catid=8:artigos&Itemid=23>. Acesso em: 15 set. 2012.

NOVAES, Elizabete David; SCHIAVONE, José Guilherme Perroni. **A cidade e o direito à moradia: o instituto do usucapião como alternativa de regularização jurídica de habitações precárias em favelas**. Disponível em: <[http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/usucapiao%20em%20favelas%20\(1\).pdf](http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/usucapiao%20em%20favelas%20(1).pdf)>. Acesso em 08 jun. 2012.

OLIVEIRA, Arlindo Uilton de. **Usucapião urbano e rural: conceito, legislação, prática, jurisprudência**. 6. ed. São Paulo: Data Jurídica Editora, 1997. 581 p.

PAIVA, Yara de Campos Escuredo. **A justa indenização e a coisa julgada**. Disponível em: <www.pge.sp.gov.br>. Acesso em: 30 out. 2011.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 760921-6**, da 4ª Câmara Cível. Relator: Astrid Maranhão de Carvalho Ruthes. Data do Julgamento: 20/09/2011. Disponível em: <www.tjpr.jus.br>. Acesso em: 31 out. 2011.

PEREIRA, João Batista Gomes. **Poder de Polícia, Conceitos Indeterminados e Discricionariedade**. Disponível em: <http://revistajustica.ifdf.jus.br/home/edicoes/Outubro11/artigo_Joao3.html>. Acesso em: 15 set. 2012

PRADO, Luiz Guilherme Muller. **A justa indenização na desapropriação do imóvel rural**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. 176 p.

RAMOS, Glauco Gumerato. **Contributo à dinâmica da chamada desapropriação judicial**. Disponível em: <<http://www.jus.com.br>> Acesso em 10 dez. 2012.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70036367936**, da Terceira Câmara Cível. Desapropriação. Usina Hidrelétrica 14 de julho. Quantum indenizatório apurado na perícia que não apresenta o método empregado pelo

expert, tampouco os dados coletados para sua fixação. Complementação da prova técnica. Necessidade. Quesitos complementares. Conversão em diligência. Dicção do art. 515, § 4º, do CPC. Relator: Nelson Antônio Monteiro Pacheco. Julgado em 28/06/2012. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>>. Acesso em: 22 out.2012.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Embargos de Declaração nº 70045474103**, da Terceira Câmara Cível. Embargantes: Neri Sallet e outros. Embargada: Rio Grande Energia S/A. Relator: Nelson Antônio Monteiro Pacheco. Data do Julgamento: 24/11/2011. Disponível em: <www.tjrs.jus.br>. Acesso em 31 out. 2011.

RODRIGUES, Silvio. Direito **Civil: Direito das Coisas**. 28. ed. São Paula: Saraiva, 2003. 432 p.

ROZAS, Luíza Barros. **Conceitos jurídicos indeterminados e discricionariedade administrativa**. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/8715/conceitos-juridicos-indeterminados-e-discricionariedade-administrativa#ixzz266oEUHiA>>. Acesso em: 10 set. 2012.

SALLES, José Carlos de Moraes. **A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência**. 4. ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. 1151 p.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 7. ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. 559 p.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 2009.044435-7-SC**, da Terceira Câmara de Direito Público. Apelante: Henrique Dauro Martignago. Apelado: Município de Criciúma. Relator: Desembargador Luiz César Medeiros. Data de Julgamento: 10/10/2011. Órgão Julgador: Terceira Câmara de Direito Público. Disponível em: <www.tjsc.jus.br>. Acesso em: 31 out. 2011.

SILVA, Julian Gonçalves da. **As diferentes modalidades de usucapião e seus requisitos processuais**. Jus Navigandi, Teresina, ano 17, n. 3187, 23 mar. 2012. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/21349>>. Acesso em: 31 maio 2012.

TOURINHO, Rita Tourinho. **A discricionariedade administrativa perante os conceitos jurídicos indeterminados**. Disponível em: <<http://www.direitodoestado>>.

com/revista/ REDE-15-JULHO-2008-RITA%20TOURINHO.PDF>. Acesso em 15 set. 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005. 671 p.